

ОДЕСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ІМЕНІ І. І. МЕЧНИКОВА

Економіко-правовий факультет

Кафедра цивільно-правових дисциплін

Кваліфікаційна робота

на здобуття ступеня вищої освіти «магістр»

«Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством

України»

«Land as an object of Property Rights under the Land Legislation of Ukraine»

Виконав: здобувач очної (денної) форми навчання

спеціальності 081 Право

Освітня програма «Право»

Салтицький Олександр Сергійович

Керівник: к.ю.н., доц. Масін В. М. _____

Рецензент: к.ю.н., доц. Толкаченко О. В.

Рекомендовано до захисту:
протокол засідання кафедри
№ ____ від _____.____. 2025 р.

В. о. завідувача кафедри

(підпис) Віктор МАСІН
(прізвище, ім'я)

Захищено на засіданні ЕК № 6:
протокол № ____ від _____.____.2025 р.
Оцінка _____ / _____ / _____
(за національною шкалою / шкалою ECTS / бали)
Голова ЕК

(підпис) Олена МИКОЛЕНКО
(прізвище, ім'я)

Одеса 2025

ЗМІСТ

СПИСОК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ.....	3
ВСТУП	5
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ІНСТИТУТУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ.....	10
1.1. Поняття, сутність та еволюція права власності на землю в юридичній науці.	10
1.2. Земля як об'єкт права власності: юридичні ознаки, складові та класифікація	19
1.3. Форми права власності на землю в Україні та їх правове регулювання.....	25
Висновки до Розділу 1	30
РОЗДІЛ 2. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ В УКРАЇНІ.....	33
2.1. Конституційно-правові засади власності на землю в Україні.....	33
2.2. Зміст і межі реалізації права власності на землю: права, обов'язки та обмеження власників	38
2.3. Гарантії та способи захисту права власності на землю.....	44
Висновки до Розділу 2	49
РОЗДІЛ 3. ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ.....	51
3.1. Сучасний стан правового регулювання ринку земель в Україні.....	51
3.2. Європейський досвід правового забезпечення права власності на землю та можливості його імплементації в Україні.....	55
3.3. Шляхи вдосконалення законодавства України у сфері права власності на землю.....	61
Висновки до Розділу 3	67
ВИСНОВКИ	69
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	73
ДОДАТКИ.....	84

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

ЄС	Європейський Союз
ЄСПЛ	Європейський суд з прав людини
ЗК	Земельний кодекс
ВР УРСР	Верховна Рада Української Радянської Соціалістичної Республіки
КМУ	Кабінет Міністрів України
ВУЦВК	Всеукраїнський центральний виконавчий комітет
РНК УСРР	Рада народних комісарів Української Соціалістичної Радянської Республіки
ЦВК СРСР	Центральний виконавчий комітет Союзу Радянських Соціалістичних Республік
РРФСР	Російська Радянська Федеративна Соціалістична Республіка
УНР	Українська Народна Республіка
УСРР /	Українська Соціалістична Радянська Республіка /
УРСР	Українська Радянська Соціалістична Республіка
ЦК ВКП(б)	Центральний комітет Всесоюзної комуністичної партії (більшовиків)
ЦВК–РНК	Центральний виконавчий комітет та Рада народних
СРСР	комісарів Союзу Радянських Соціалістичних Республік
СРСР	Союз Радянських Соціалістичних Республік

ЗКУ	Земельний кодекс України
КУ	Конституція України
ЄКПЛ	Європейська конвенція з прав людини
ККУ	Кримінальний кодекс України
ДЗК	Державний земельний кадастр
НАЗК	Національне агентство з питань запобігання корупції
ВВП	Валовий внутрішній продукт
США	Сполучені Штати Америки
ЦКУ	Цивільний кодекс України
SAFER	System for Agricultural Financial and Environmental Reporting (Система сільськогосподарської фінансової та екологічної звітності)

ВСТУП

Актуальність теми. Сучасний інститут права власності на землю перебуває у фокусі української правової науки та практики з кількох причин. По-перше, земля одночасно є національним багатством і об'єктом цивільного обігу, тож будь-які рішення щодо неї мають узгоджувати приватні права, публічний інтерес і екологічну функцію територій. По-друге, поетапне відкриття ринку сільськогосподарських земель із 2021 року висунуло на перший план питання меж здійснення права власності, прозорості кадастрових процедур, концентрації земель та ефективних способів судового захисту. По-третє, децентралізація й цифровізація земельного адміністрування суттєво змінили компетенції органів влади та практику розпорядження публічними землями, що потребує науково обґрунтованої уніфікації норм і процедур. Нарешті, умови воєнного стану оголили нові виклики – від тимчасових обмежень обігу до потреби в особливих гарантіях реалізації та захисту прав власників, включно з механізмами компенсації й відновлення порушених прав. Усі ці фактори зумовлюють наукову й прикладну значущість теми кваліфікаційної роботи, оскільки саме з'ясування правової природи землі, її ознак, складу та класифікації створює підґрунтя для узгодженого, передбачуваного та справедливого правозастосування у сфері земельних відносин.

Також, актуальність посилюється курсом на євроінтеграцію: гармонізація з правом ЄС потребує чіткого розмежування речових і зобов'язальних прав на землю, прозорих правил доступу до ринку та інтеграції екологічних стандартів у договори й процедури. Важливим є й післявоєнне відновлення територій: належне оформлення прав, інвентаризація масивів, аудит обмежень і сервітутів прямо впливають на інвестиційну спроможність громад та агровиробників. Не менш значущим є кліматичний вимір: ерозійні ризики та деградація ґрунтів вимагають поєднання приватної власності з обов'язковими екоумовами користування.

Дослідження проблематики спирається на напрацювання вітчизняних учених, які заклали доктринальні підходи до розуміння земельної власності, її форм і гарантій захисту. У алфавітному порядку заслуговують на відзначення: В. І. Андрейцев, Л. Ю. Бельо, О. Г. Боднарчук, О. Ю. Дрозд, О. В. Жилін, О. В. Зігрій, Л. М. Карамушка, І. І. Каракаш, О. В. Кірейцева, Л. Козловська, П. Ф. Кулинич, К. Медведєв, А. М. Мірошніченко, Р. О. Мовчан, В. В. Носік, І. В. Озимок, О. В. Павлюк, А. Л. Правдюк, В. К. Рибачек, В. Семенюк, В. Д. Сидор, М. В. Сокол, О. Тиханський, М. В. Шульга, Ю. В. Щербак. Їхні праці розкривають історичні етапи формування інституту, уточнюють правовий статус земельної ділянки як особливого об'єкта нерухомості, висвітлюють конституційні засади та судову практику, а також окреслюють проблеми й напрями вдосконалення регулювання ринку земель.

Окремо варто відзначити внесок процесуалістів та цивілістів у питання способів захисту й набуття права на земельні ділянки (набувальна давність, витребування, віндикація), а також праці, що аналізують рішення ЄСПЛ і практику Верховного Суду щодо пропорційності втручання у право мирного володіння майном.

Підсумовуючи, актуальність дослідження визначається потребою: доктринально узгодити дуалістичну природу землі як природного ресурсу і майна; забезпечити баланс між свободою розпорядження та суспільними/екологічними обмеженнями; уніфікувати й спростити адміністративні та реєстраційні процедури в умовах цифровізації; адаптувати гарантії права власності до викликів воєнного часу та післявоєнного відновлення, спираючись на національну і європейську практику захисту права мирного володіння майном.

Практичний ефект очікується у вигляді підвищення правової визначеності для власників і громад, зменшення транзакційних витрат, прозорості обігу та посилення екологічної відповідальності користувачів земель.

Мета і задачі дослідження. Метою дослідження є всебічний аналіз правової природи землі як об'єкта права власності, визначення особливостей її правового режиму, форм власності та меж реалізації прав власників відповідно до чинного земельного законодавства України.

Для досягнення цієї мети необхідно розв'язати такі завдання:

- визначити поняття, сутність і еволюцію інституту права власності на землю;
- розкрити юридичні ознаки землі як об'єкта права власності та здійснити її класифікацію;
- охарактеризувати форми права власності на землю в Україні та їх правове регулювання;
- з'ясувати конституційно-правові засади власності на землю;
- визначити зміст і межі реалізації права власності на землю, права, обов'язки та обмеження власників;
- проаналізувати гарантії та способи захисту права власності на землю;
- узагальнити європейський досвід правового забезпечення права власності на землю та можливості його імплементації в Україні;
- запропонувати напрями вдосконалення законодавства України у сфері права власності на землю.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, що виникають у процесі реалізації, захисту та регулювання права власності на землю в Україні.

Предметом дослідження є земля як об'єкт права власності за чинним земельним законодавством України та система норм, які визначають форми власності, порядок їх реалізації та гарантії захисту.

Методи дослідження. Методологічну основу магістерського дослідження становлять сукупність загальнонаукових і спеціально-юридичних методів пізнання, які забезпечили комплексний і системний підхід до вивчення теми. Історико-правовий метод застосовано для аналізу становлення та розвитку інституту права власності на землю, простеження еволюції його нормативного закріплення у вітчизняному законодавстві від

дореволюційного періоду до сучасності (Розділ 1, підрозділ 1.1). Формально-юридичний метод використано для дослідження змісту та структури чинних нормативних актів, зокрема Конституції України, Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, а також спеціальних законів, що регулюють правовий режим власності на землю (Розділи 1, підрозділ 1.2, Розділ 2, підрозділ 2.1, 2.2). Системно-структурний і логіко-правовий методи дали змогу розкрити внутрішню побудову інституту земельної власності, визначити взаємозв'язок його елементів, принципів і функцій у межах загальної системи земельного права (Розділи 1, підрозділ 1.3, Розділ 2, підрозділ 2.3). Порівняльно-правовий метод застосовано при вивченні досвіду держав Європейського Союзу щодо правового регулювання земельної власності та можливостей адаптації їх норм до українського законодавства (Розділ 3, підрозділ 3.2). Метод аналізу й синтезу використано для систематизації наукових підходів до розуміння сутності землі як об'єкта права власності, а також для формулювання висновків і пропозицій щодо вдосконалення правового регулювання (Розділ 3, підрозділ 3.3). Індукція і дедукція застосовувалися при переході від загальних теоретичних положень до конкретних практичних рекомендацій щодо вдосконалення земельного законодавства. Крім того, використано аналіз судової практики Конституційного Суду України, Верховного Суду та Європейського суду з прав людини, що дозволило оцінити ефективність існуючих механізмів захисту права власності на землю (Розділ 2, підрозділ 2.3). Застосування зазначених методів у взаємозв'язку забезпечило цілісність і достовірність результатів дослідження, дозволивши комплексно розкрити правову природу землі як об'єкта права власності в Україні.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у тому, що магістерська робота є комплексним дослідженням правового статусу землі як об'єкта власності у системі сучасного земельного законодавства України. У результаті дослідження:

- вперше обґрунтовано системне розуміння землі як правового об'єкта, що поєднує економічні, екологічні та соціальні функції;
- удосконалено класифікацію форм власності на землю з урахуванням міжнародної практики та стандартів ЄС;
- отримали подальший розвиток положення щодо співвідношення права власності та права користування землею, а також гарантій їх реалізації та захисту;
- запропоновано напрями гармонізації норм Земельного та Цивільного кодексів України для підвищення правової визначеності у сфері земельних відносин.

Структура роботи. Дипломна кваліфікаційна робота складається зі вступу, трьох розділів, дев'яти підрозділів, висновків до підрозділів, загального висновку, списку використаних джерел та 3 додатки на 4-х сторінках. Загальний обсяг роботи – 75 сторінок, список використаних джерел налічує 82 найменувань.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ІНСТИТУТУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

1.1. Поняття, сутність та еволюція права власності на землю в юридичній науці

Проблема права власності на землю є ключовою у системі земельного законодавства, оскільки саме вона визначає баланс між приватними й публічними інтересами, стабільність землекористування та соціально-економічний розвиток держави. Еволюція цього інституту демонструє поступ від абсолютної державної монополії до моделі плюралізму власності, що ґрунтується на конституційних гарантіях рівності та недоторканності майнових прав.

Правове регулювання земельних відносин в Україні еволюціонувало від повної державної монополії радянського періоду до багато суб'єктної моделі, у якій поєднуються публічні та приватні інтереси. Базове визначення закріплено у ч. 1 ст. 78 ЗК України: право власності на землю – це можливість володіти, користуватися і розпоряджатися земельною ділянкою [7]. Саме ця «тріада» правомочностей є спільним знаменником більшості наукових дефініцій.

Конституція України фіксує дворівневу конструкцію земельної власності: земля одночасно належить Українському народові та іншим суб'єктам - фізичним і юридичним особам, державі, територіальним громадам [3].

Як сказав В. В. Носік, така модель покликана утримувати баланс між приватною ініціативою та публічним інтересом: народ як «власник вищого рівня» може перерозподіляти компетентність на користь конкретних носіїв, утворюючи другий рівень власності [36, с. 116].

Відповідно Конституція одночасно визнає землю національним багатством під особливою охороною держави та майном як об'єктом

цивільних прав – предметом договорів купівлі-продажу, оренди, іпотеки тощо [10, с. 28]. Звідси випливає подвійність режиму: земельні відносини регулюються і земельним, і цивільним правом, із властивими їм екологічними та містобудівними обмеженнями.

У науковій літературі виробилося кілька підходів до визначення сутності власності на землю. За І. І. Каракашем, власність у соціально-економічному сенсі є формою привласнення людиною природних благ, насамперед землі, а в юридичному – системою компетентність щодо володіння, користування та розпорядження [13, с. 176]. А. М. Мірошніченко підкреслює, що в українській доктрині утвердився поділ права власності за суб'єктом – на державну, комунальну й приватну, які охоплюють увесь спектр правовідносин у сфері землекористування [31, с. 151].

М. В. Шульга визначає форму власності як спосіб привласнення землі, що поєднує соціально-економічний і правовий аспекти: економічний відображає характер відносин володіння ресурсом, а юридичний – приналежність землі конкретному суб'єкту з певним обсягом компетентність [13, с. 176]. Відмінності у наукових підходах до тлумачення форм права власності на землю можна переглянути на рис. 1.1, що ілюструє еволюцію концепцій власності від моністичного до дуалістичного розуміння.

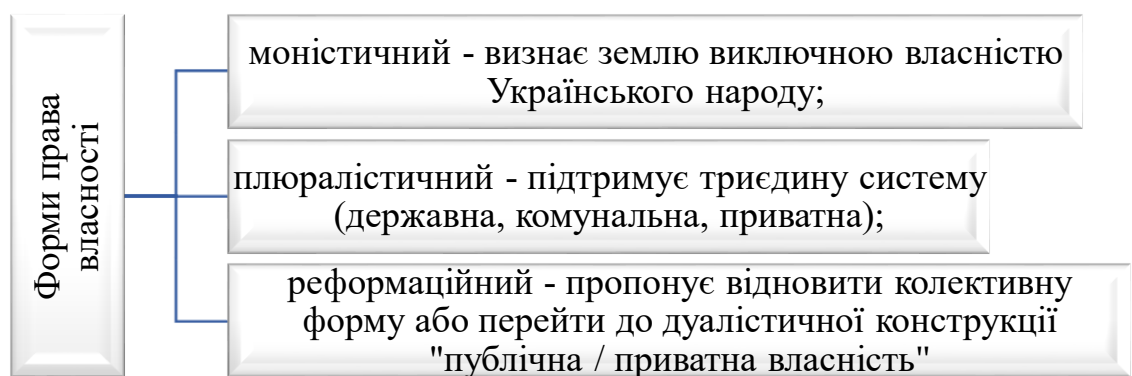


Рис. 1.1. Основні підходи до розуміння форм права власності на землю [13, с. 177; 33]

Як видно з рис. 1.1, сучасна доктрина схиляється до дуалістичного (публічно-приватного) розуміння власності, що дозволяє забезпечити оптимальне співвідношення інтересів особи, громади та держави.

В. В. Носік звертає увагу, що надмірне закріплення форм власності в законі обмежує свободу суб'єктів у реалізації їхніх прав і пропонує замість форм встановити універсальні правила здійснення власності на землю незалежно від статусу власника [36]. Подібну позицію поділяють А. М. Мірошніченко та П. Ф. Кулинич, які вважають поділ на форми і види застарілим, пропонуючи натомість концепцію єдиного інституту права власності [13, с. 177].

Узагальнюючи наукові позиції, можна виокремити два ключові критерії розмежування форм власності: функціональний (суспільне чи індивідуальне призначення земель) і суб'єктний (коло осіб, уповноважених реалізовувати компетентність). Приватна власність покликана задовольняти інтереси окремої особи, тоді як публічна – інтереси держави чи територіальної громади. У цьому контексті право державної та комунальної власності має переважно зобов'язальний характер: суб'єкти діють виключно в межах повноважень, визначених законом ст. 19 Конституції України, тоді як приватні власники реалізують право вільно й автономно.

Таким чином, у сучасній юридичній науці дедалі більшого поширення набуває дуалістична модель – приватна й публічна власність. При цьому публічна власність розглядається як неоднорідна: державна спрямована на забезпечення загальнонаціональних потреб (оборона, природоохорона, транспорт, енергетика), тоді як комунальна – на розвиток територіальних громад, створення інфраструктури та соціально-економічних умов для життя населення.

Перехід до сучасної моделі відбувся поступово. Кінець 1980-х – 1990-ті принесли відмову від радянської монополії та запровадження державної, комунальної й приватної форм власності; кодифікаційною віхою став Земельний кодекс України (ред. 13.03.1992 р.), який інституціоналізував

приватну і колективну власність на землю [44;47, с. 51;7]. Подальші конституційні гарантії рівності форм власності та недопустимості незаконного позбавлення майна закріплено у ст. 13, 14, 41 Конституції, що кореспондують із нормами ЗК України про невтручання держави у здійснення власниками правомочностей та про належні гарантії захисту [3;7].

Перехід від радянської монополії до багато суб'єктної системи земельних відносин супроводжувався глибокими законодавчими перетвореннями. Реформування відбувалося поетапно – від визнання приватної власності у 1990-х до формування повноцінного ринку землі та його адаптації в умовах воєнного стану. Основні етапи розвитку земельного законодавства України подано у табл. 1.1.

Таблиця 1.1

Етапи розвитку земельного законодавства України

Період	Ключові нормативно-правові акти	Основні тенденції розвитку
1990-1999 рр.	Постанова ВР УРСР «Про земельну реформу» (18.12.1990); Закон «Про форми власності на землю» (1992); ЗК України 1992 р.; Укази Президента 1994, 1995, 1999 рр.	Визнання приватної та колективної власності; паювання; приватизація земель; становлення правової бази приватної власності.
2000-2010 рр.	Конституція 1996 р.; ЗК України 2001 р.; Закон «Про угоди щодо відчуження земельних паїв» (2001); закони «Про землеустрій», «Про оцінку земель», «Про охорону земель», «Про розмежування земель державної та комунальної власності» (2003-2004).	Кодифікація земельного законодавства; запровадження мораторію на продаж земель с/г призначення; формування інститутів кадастру, оцінки та контролю.
2011-2020 рр.	Розпорядження КМУ № 1072-р (2011); Закон № 247-VIII (2015); постанова КМУ № 639 (2017); Розпорядження КМУ від 31.01.2018 р.; Закон № 2178-10 (31.03.2020).	Децентралізація повноважень; створення Нац. інфраструктури геопросторових даних; передача держземель громадам; скасування мораторію (2020).

Продовження табл. 1.2

2021 р.	Закони № 2194 та № 2195 (2021) – щодо дерегуляції та електронних аукціонів; набрання чинності Законом № 2178-10 (01.07.2021).	Відкриття ринку земель с/г призначення; упровадження електронних торгів; поява практики купівлі-продажу приватних ділянок.
2022-2025 рр.	Закон № 2247-IX (2022) – щодо особливостей землекористування у воєнний стан; постанова КМУ № 1364 (2022); зміни до ЗК та ПК (2023-2024) щодо спрощення оренди й податкових пільг; законопроект про цифровий кадастр (2024).	Тимчасове обмеження обігу земель під час воєнного стану; запровадження електронного кадастру; підготовка до розширення ринку з 2024-2025 рр.; посилення контролю за правами власників і користувачів.

Як видно з табл. 1.2, еволюція земельного законодавства України демонструє поетапний рух від монопольної державної власності до повноцінного правового ринку землі. Відкриття ринку у 2021 році стало поворотним моментом у реалізації права розпорядження земельними ділянками, а період 2022-2025 рр. ознаменувався адаптацією правового регулювання до умов воєнного стану, цифровізацією кадастру та формуванням механізмів прозорого моніторингу угод.

Отже, сучасна модель права власності на землю в Україні характеризується поєднанням принципів сталого розвитку, децентралізації управління й гарантованого захисту приватних прав.

Ключова сучасна зміна – зняття мораторію на відчуження сільськогосподарських земель і поетапний запуск ринку: 31.03.2020 р. ухвалено закон, який відкрив можливість їх купівлі-продажу, що дало змогу повніше реалізовувати правомочність розпорядження [5]. Відкриття ринку у липні 2021 р. суттєво вплинуло на обіг державних і комунальних земель та визначило коло суб'єктів, допущених до придбання: громадяни України, територіальні громади, держава та українські юридичні особи зі «зрозумілою» структурою власності; окремі правила діють для юросіб і концентрації площ

[18, с. 27-28; 29]. Продаж державних ділянок віднесено до електронних аукціонів, що покликано забезпечити прозорість операцій [29, с. 413].

Разом з тим реформа ринку землі потребує узгодження з децентралізацією: передача значних масивів у власність громад має підкріплюватися просторовим плануванням, чітким розподілом повноважень і відповідальності, прозорими процедурами розпорядження та дієвими механізмами захисту прав землевласників [29, с. 414; 43, с. 134]. Ситуація воєнного стану додатково оголила вразливість здійснення прав власника на володіння, користування і розпорядження, що вимагає коректних тимчасових обмежень і водночас гарантій від зловживань.

Отже, сутність права власності на землю в українській доктрині розкривається як поєднання приватноправової свободи розпорядження ресурсом і публічно-правових обмежень, зумовлених соціальною та екологічною функціями землі. Історична еволюція – від виключної державної власності до множинних форм і відкритого ринку – показує, що інститут усе ще потребує подальшого вдосконалення [2;17].

Початок радикальної трансформації земельних відносин на українських землях пов'язаний із жовтневими подіями 1917 р. У ніч з 25 на 26 жовтня 1917 р. Всеросійський з'їзд рад ухвалив Декрет про землю, яким скасовано приватну власність на землю та конфісковано поміщицькі, удільні, монастирські, церковні та інші землі з переданням їх у розпорядження місцевих органів влади; власність рядових селян і козаків не конфісковували, але право приватної власності на землю було скасовано загалом. Наступним кроком став Декрет про соціалізацію землі від 19 лютого 1918 р., який підтвердив остаточну відмову від інституту приватної власності й проголосив зрівняльне трудове землекористування як базовий принцип [47, с. 8].

В Україні певний час паралельно існували два центри влади. Більшовицький Тимчасовий робітничо-селянський уряд відтворював підходи РРФСР у маніфест 1919 р. про безоплатне передання поміщицьких земель селянам; відповідні положення містила й Конституція УСРР 1919 р. [47].

Водночас Директорія УНР 26 грудня 1918 р. ухвалила Земельний закон, яким оголосила землю «добром народу», передбачила безвикупну передачу поміщицьких земель і надання ділянок у безстрокове користування приватно-трудовим господарствам та інституціям суспільної користі з можливістю спадкування. Проте реалізувати ці норми завадило встановлення більшовицького контролю над територією [47, с. 8-9].

Нормативне оформлення радянської моделі відбулося через Земельний кодекс УСРР 1922 р. Документ (227 статей) закріпив, що вся земля в межах УСРР є власністю робітничо-селянської держави (ст. 2), а громадянам і організаціям надається лише право користування. Кодекс виокремив три великі блоки земель:

- сільськогосподарські землі єдиного державного земельного фонду (ст. 9-145);
- міські землі (ст. 146-156);
- державне земельне майно – землі, не надані у користування (ст. 157), із винятками для лісів, гірничих розробок, залізниць, фортець тощо (ст. 158).

Право трудового землекористування надавали трудовим землеробам і їх об'єднанням, міським поселенням, державним установам і підприємствам; воно припинялося у вичерпно визначених випадках. Попри загальний принцип неотчужуваності, допускалася оренда як тимчасовий захід для ослаблених господарств (не довше однієї сівозміни). Запроваджено системну державну реєстрацію землекористувань (ст. 195-206), інститут земельних товариств (ст. 42-52) та землеустрій (ст. 168-170); земельні спори розглядали спеціальні судові комісії [47].

Окремі прогалини щодо міст було заповнено Постановою ВУЦВК і РНК УСРР «Про земельні розпорядки в смузі міст і містечок» (1925 р.), яка:

- 1) віднесла міські землі до відання органів комунального господарства (крім спеціального призначення);
- 2) поділила їх на п'ять категорій;

- 3) узаконила оренду/право забудови та перехід прав на ділянку з переходом права на будівлю;
- 4) установила обов'язкову реєстрацію всіх міських земель [47, с. 16-17].

Наступним етапом стала постанова ЦВК СРСР «Загальні засади землекористування і землевпорядкування» (1928 р.), яка: централізувала нормотворення (республіканські акти мали відповідати союзним), закріпила виключне право власності на землю за СРСР (ст. 1-2), запровадила пріоритет колективних форм і виокремила землі спеціального призначення та державного запасу. На цьому підґрунті наприкінці 1920-х рр. розгорнулася примусова колективізація [47, с. 17-18].

Від 1930 р. земельні відносини в УСРР/УРСР цілеспрямовано переводяться на рейки суцільної колективізації. Постанови ЦК ВКП(б) і ЦВК-РНК СРСР звузили приватну ініціативу селян: фактично скасовано трудову оренду у зонах суцільної колективізації та заборонено найману працю; «куркульські» господарства позбавлено прав на землю; ліквідовано земельні товариства; закріплено стійкість колгоспного землекористування (вихід без повернення угідь). Далі – повна заборона оренди с.-г. земель 1937 р. і «охоронні» заходи проти розбазарювання колгоспних земель 1939 р. [47].

Модель колективного землекористування закріпили Примірні статuti с.-г. артілі: редакція 1930 р. – єдиний неподільний масив і лише присадибні наділи у приватному користуванні; повернення землі при виході не допускалося. Статут 1935 р. підтвердив неподільність масиву, запровадив державні акти на «вічне» (безстрокове) користування та нормував розміри присадиб (типово 0,25-0,50 га; у зрошуваних – до 0,20 га) [47].

Паралельно держава, реагуючи на продовольчий дефіцит, розширила коло осіб, яким дозволено дрібні ділянки для власних потреб: постанови 1939-1949 рр. надали присадибні/городні наділи робітникам, службовцям, сільській інтелігенції та містянам (часто до 0,15 га; садові – 600-1200 м²).

Етап уніфікації: Основи земельного законодавства СРСР і союзних республік 1968 р. – пріоритет союзного права; Примірний статут колгоспу 1969 р. – безоплатне і безстрокове користування землею колгоспом, заборона цивільного обігу (в т.ч. оренди), присадибні ділянки сім'ї колгоспника в установлених межах. Кульмінація – Земельний кодекс УРСР 1970 р.: виключна державна власність, шість категорій земель, Державний земельний кадастр, детальна компетенція з відведення/вилучення, інститут вторинного землекористування і відповідальність за нецільове використання.

Підсумовуючи для 1930-1969 рр.: остаточне витіснення індивідуального землеволодіння, державна монополія на власність, «вічне» колгоспне користування та адміністративно-реєстраційний контроль – від цієї матриці почалася подальша трансформація до сучасної моделі.

Питання форм власності на землю стало одним із найбільш дискусійних як у науковій доктрині, так і в практиці правозастосування. Конституція України не містить вичерпного визначення форм власності, однак дає підстави для їх розмежування за колом суб'єктів – народ, держава, територіальні громади, фізичні та юридичні особи. Земельне та цивільне законодавство, попри спроби уніфікації, залишаються непослідовними в регулюванні цього питання. Зокрема, колективна власність, закріплена у Земельному кодексі 1992 р., зникла із законодавчого поля після ухвалення нової редакції Кодексу 2001 р., і лише у 2018 р. було визначено порядок переходу таких земель у комунальну власність [3;6;8].

Переглянувши історію становлення права власності на землю, можна побачити, що цей інститут пройшов тривалий шлях – від повної державної монополії до сучасної системи багато суб'єктної власності, у якій поєднуються приватні, комунальні та державні форми. Право власності на землю набуло ознак комплексного правового явища, у якому взаємодіють елементи приватного і публічного права.

Отже, сутність цього права полягає не лише у володінні, користуванні та розпорядженні земельною ділянкою, а й у виконанні соціальної, екологічної

та економічної функції землі як національного багатства. Сучасне правове розуміння власності на землю ґрунтується на принципах збалансованості інтересів особи, суспільства і держави, сталого розвитку та екологічної відповідальності.

Підсумовуючи, варто наголосити, що інститут права власності на землю в Україні продовжує еволюціонувати, реагуючи на виклики часу – зокрема, на потребу ефективного ринку землі, цифровізації кадастру й адаптації правового регулювання до умов воєнного стану. Усе це свідчить про поступове утвердження реальної дії конституційного принципу невід’ємності права власності на землю та підвищення ролі цього ресурсу в розвитку держави.

1.2. Земля як об’єкт права власності: юридичні ознаки, складові та класифікація

Земля посідає центральне місце серед об’єктів права власності, адже саме вона є матеріальною основою існування суспільства, базовим ресурсом для господарської діяльності та простором реалізації прав громадян і держави. У сучасних умовах розвитку земельних відносин визначення правового статусу землі має ключове значення для забезпечення балансу між приватними та публічними інтересами. Правова наука розглядає землю не лише як економічну категорію, а і як особливий природний ресурс, що має екологічну, соціальну та культурну цінність.

З огляду на це, розкриття юридичних ознак, компонентів та класифікації землі як об’єкта права власності дає можливість глибше зрозуміти сутність земельних правовідносин і виробити ефективні механізми їх правового регулювання.

Земельне право України – це система норм, що регулюють суспільні відносини щодо володіння, користування та розпорядження земельними ресурсами з метою забезпечення їх раціонального використання, охорони та забезпечення законних прав суб’єктів власності [15]. Земельне право має

власний предмет, методи, принципи, суб'єктів і об'єкти, що зумовлює його виокремлення як самостійної галузі юридичної науки.

У вузькому розумінні предметом земельного права є суспільні відносини, що виникають у процесі використання земель та регулюються нормами земельного законодавства [15]. До кола таких відносин належать питання володіння, користування, розподілу й охорони земельних ресурсів, а також забезпечення екологічної рівноваги на території держави.

Структурно земельне право охоплює три основні складові – предмет, суб'єкти та об'єкти (див. рис. 1.1).

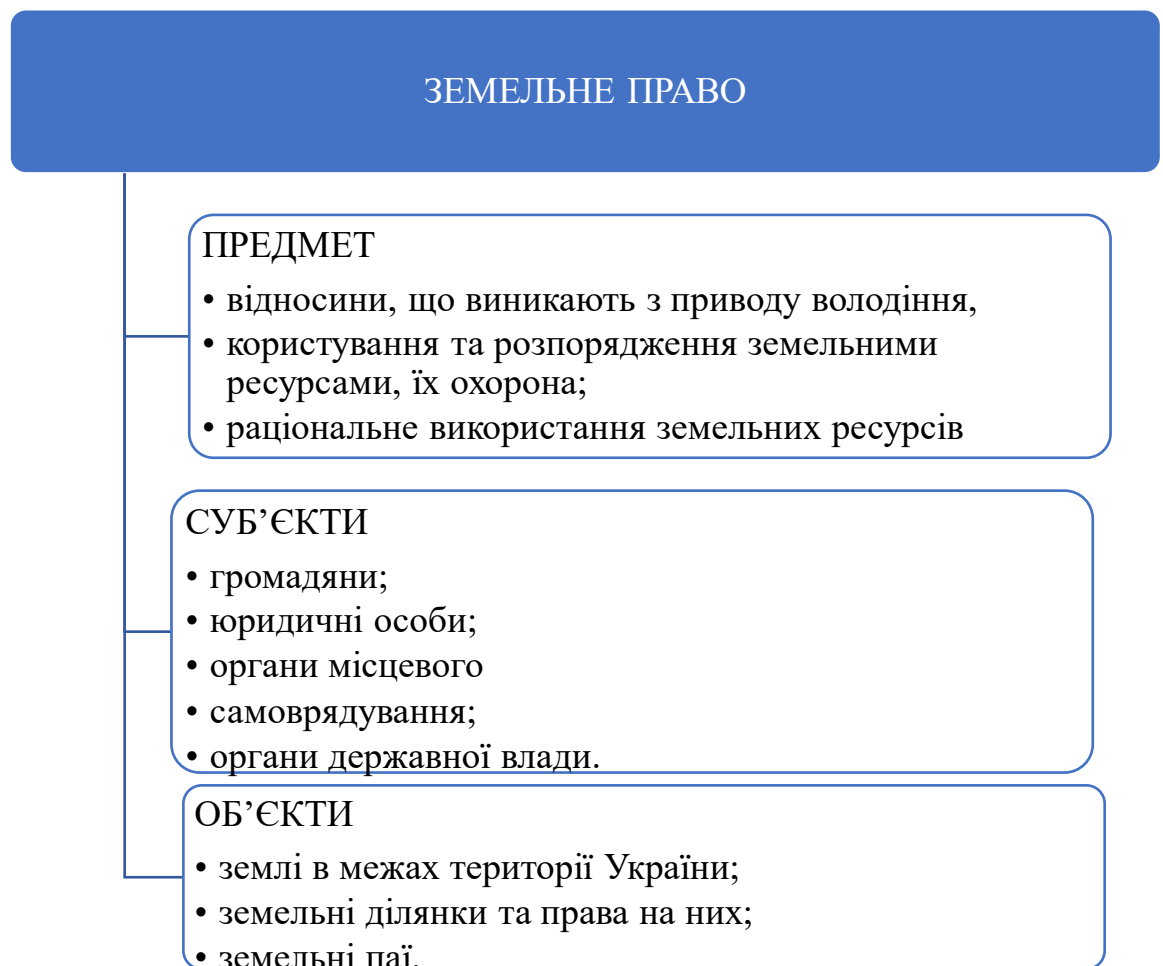


Рис. 1.2. Предмет, суб'єкти та об'єкти земельного права [11. с. 13].

Як видно з рис. 1.2, суб'єктами виступають громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та державної влади, а об'єктами – усі землі

в межах території України, земельні ділянки, права на них і земельні паї. Саме ці елементи визначають зміст земельних правовідносин і механізм реалізації прав власності.

Земля є унікальним природним ресурсом, який має низку особливих юридичних характеристик. Вона:

- невідтворна, тобто не створюється людиною і має обмежену площу;
- нерухома, оскільки нерозривно пов'язана з територією свого розташування;
- багатофункціональна, поєднує економічну, соціальну та екологічну цінність;
- суспільно значуща, адже належить до національного багатства і перебуває під особливою охороною держави [2;14;76].

Крім того, земля має високу екологічну та соціальну цінність, що зумовлює обов'язок держави забезпечувати її раціональне використання і недопущення діяльності, яка шкодить природному середовищу чи інтересам суспільства [2;14].

У правовій літературі існує наукова дискусія щодо природи земельної ділянки як об'єкта права власності.

Відповідно до ст. 181 Цивільного кодексу України, земельні ділянки відносяться до нерухомих речей, а отже – до майна. З етимологічної думки поняття «майно» походить від дієслова «мати», що означає володіти, і тому земельна ділянка розглядається як те, чим особа може володіти й користуватися.

Професор І. І. Каракаш зазначає, що земля як об'єкт права власності може розглядатися у кількох вимірах – як об'єкт землеустрою, охорони, захисту прав власників і компенсації збитків [20]. О. Г. Бондар доводить, що земельна нерухомість не має принципових відмінностей від інших речей і може розглядатися як різновид нерухомого майна, при цьому доцільно

використовувати саме термін «земельна нерухомість». В. В. Носік вважає, що земля є нерухомим майном за своєю природою, незалежно від того, чи розташоване на ній інше майно, тому віднесення її до об'єктів речового права є обґрунтованим [51, с. 36-37]. Водночас академік В. І. Андрейцев заперечує подібний підхід, наголошуючи, що земля має природно-ресурсну, а не виробничо-майнову сутність, тому не може бути прирівняна до речей матеріального виробництва [66]. Н. І. Титова підкреслює, що земля як елемент природного середовища не може бути об'єктом цивільних прав у звичайному розумінні «речі», адже її існування не залежить від людини, а нерухомість землі має абсолютний характер [15]. На думку авторів науково-практичного коментаря до Земельного кодексу України А. М. Мірошніченка та Р. К. Марусенка, земельна ділянка є особливим видом майна, що поєднує природний ресурс і об'єкт цивільного обігу [16].

Законодавче визначення терміна «земельна ділянка» наведено у ст. 79 Земельного кодексу України, де під нею розуміють частину земної поверхні з установленними межами, місцем розташування та визначеними щодо неї правами (ч. 1) [32, с. 175].

В. В. Носік конкретизує, що земельна ділянка – це частина земної поверхні, яка є нерухомою, індивідуально визначеною за межами, місцем розташування, цільовим призначенням і правовим режимом [36, с. 188]. П. Ф. Кулинич трактує земельну ділянку як відмежовану частину земної поверхні з чітко визначеними межами й правами, встановленими законом або договором [27, с. 218].

Юридичне розуміння землі як об'єкта права власності включає сукупність матеріальних і нематеріальних елементів – земельну ділянку, надземний і підземний простір, ґрунтовий шар, водні та лісові об'єкти в її межах. Власник земельної ділянки має право користуватися всіма цими елементами у передбачених законом межах. Так, право власності на земельну ділянку поширюється на ґрунтовий шар, водні об'єкти, лісові насадження, а

також на простір над і під ділянкою у межах, необхідних для будівництва або експлуатації споруд [76].

Об'єктом права власності виступає земельний фонд України, який охоплює всі землі в межах державної території, включно з островами та землями, зайнятими водними об'єктами (див. рис. 1.3).

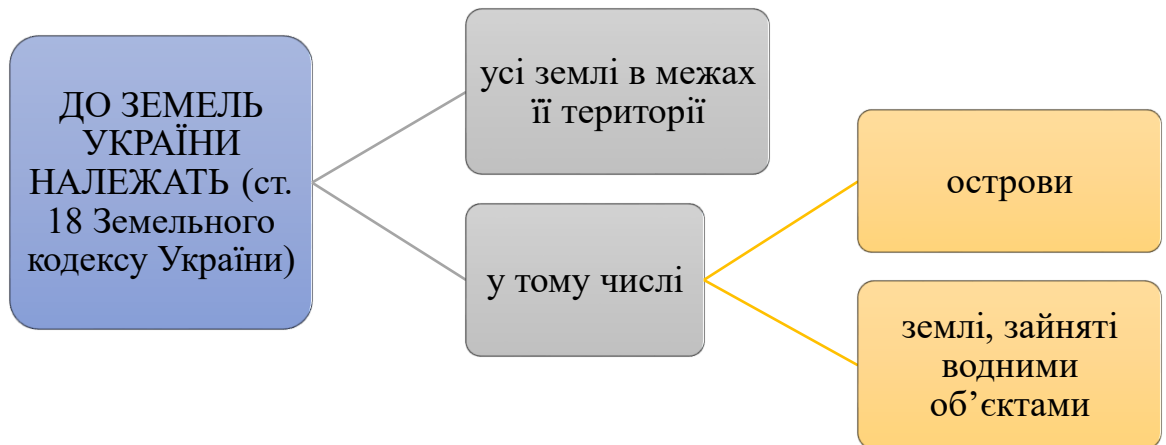


Рис. 1.3. Склад земель України [11, с. 14].

Відповідно до ст. 19 Земельного кодексу України, усі землі поділяються за цільовим призначенням на категорії:

- 1) сільськогосподарського призначення;
- 2) житлової та громадської забудови;
- 3) природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного;
- 4) історико-культурного;
- 5) лісгосподарського;
- 6) водного фонду;
- 7) промисловості, енергетики, транспорту, оборони та іншого спеціального призначення [2;7].

Для кожної категорії законодавством встановлено спеціальний правовий режим. Наприклад, землі сільськогосподарського призначення підлягають обмеженому обігу – їх використання суворо контролюється державою, а купівля-продаж має чіткі правові умови [24;76].

Водночас землі природоохоронного призначення переважно залишаються у державній власності й охороняються з метою збереження біорізноманіття. Землі лісогосподарського призначення можуть бути у державній, комунальній або приватній власності, але мають особливий режим використання й охорони [14].

Отже, земля як об'єкт права власності поєднує природний, економічний і правовий аспекти. Вона має невідтворюваний і обмежений характер, що потребує спеціального правового режиму використання й охорони [2].

Земельний фонд України охоплює всі землі держави, поділені за цільовим призначенням, кожна з яких має власні правила користування й захисту [14;78].

Таке правове регулювання забезпечує поєднання приватних і публічних інтересів, сприяє сталому розвитку, ефективному землекористуванню та збереженню природного потенціалу країни.

Отже, земля як об'єкт права власності має комплексну правову природу, поєднуючи риси матеріального блага, природного ресурсу й соціального простору. Її особливість полягає у невідтворюваності, обмеженості та багатофункціональності, що зумовлює необхідність спеціального правового режиму використання та охорони. Земельна ділянка визнається основною одиницею земельних правовідносин, а її правовий статус визначається сукупністю природних і юридичних характеристик – межами, цільовим призначенням, місцем розташування та встановленими правами власності.

Наукові дискусії щодо віднесення землі до майнових чи природно-ресурсних об'єктів свідчать про складність її правової природи, проте в сучасній доктрині утвердилася позиція про дуалістичний підхід – поєднання цивілістичного та еколого-правового аспектів. У результаті саме такий підхід дозволяє забезпечити гармонійне співіснування економічної вигоди власника та публічних інтересів суспільства, спрямованих на збереження і раціональне використання земельних ресурсів України.

1.3. Форми права власності на землю в Україні та їх правове регулювання

Право власності на землю є центральним інститутом земельного законодавства України. Його реалізація визначається принципами Земельного кодексу України [7], який встановлює порядок володіння, користування та розпорядження земельними ділянками. У межах правової системи України форми власності на землю відображають різноманітність суб'єктів земельних відносин – держави, територіальних громад, юридичних і фізичних осіб, кожен із яких має власний обсяг прав та обов'язків.

Земля в Україні є основним національним багатством і перебуває під особливою охороною держави. Абсолютне право власності на землю належить Українському народові, від імені якого права власника здійснюють органи державної влади та місцевого самоврядування. Право власності на землю гарантується державою, а використання землі не може завдавати шкоди правам і свободам громадян, інтересам суспільства та природним властивостям земельних ресурсів [79].

Земельне законодавство України (ст. 78-81 ЗКУ) визначає три основні форми власності на землю – державну, комунальну та приватну. Конституція України підтверджує, що земля є об'єктом загальнонаціонального надбання народу, однак її власниками можуть бути держава, територіальні громади та приватні особи [2]. При цьому держава і громади виступають від імені народу, реалізуючи публічний інтерес у сфері земельних відносин.

Державна власність охоплює землі, що належать державі та перебувають у розпорядженні її органів. До них належать, зокрема, землі оборони, енергетики, транспорту, природно-заповідного фонду та інші, які не можуть бути передані у приватну власність ч. 4 ст. 84 ЗКУ. Суб'єктом права державної власності є держава, що діє через Кабінет Міністрів України, місцеві державні адміністрації та інші уповноважені органи. У виняткових випадках Україна

може володіти земельними ділянками за межами своєї території; їхній правовий режим визначається законодавством країни розташування [79].

Комунальна власність – це землі, що перебувають у власності територіальних громад і призначені для задоволення суспільних потреб місцевого значення. Їхній правовий режим регламентовано ст. 83 ЗКУ.

До комунальної власності належать усі землі в межах населених пунктів, крім земель державної та приватної власності, а також ті ділянки за межами населених пунктів, де розташовані об'єкти комунальної інфраструктури. Територіальні громади можуть об'єднувати належні їм земельні ділянки на договірних засадах [79].

Набуття землі у власність здійснюється за різними процедурами. Землі державної та комунальної власності формуються переважно шляхом виділення з державного запасу, конфіскації чи викупу, а управління ними здійснюють органи виконавчої влади або місцевого самоврядування.

Приватна власність на землю може належати громадянам та юридичним особам, які набувають її на підставах, визначених законом (купівля-продаж, спадкування, внесення до статутного капіталу, обмін тощо) [1].

Щоб наочно продемонструвати відмінності між основними формами права власності на землю, доцільно узагальнити їхні ключові характеристики (табл. 1.3).

Таблиця 1.3

Форми права власності на землю та їх основні характеристики

Форма власності	Суб'єкти права	Підстави набуття	Основні обмеження, особливості
Державна	Держава в особі Кабінету Міністрів України, місцевих державних адміністрацій	викуп, конфіскація, створення резервного фонду	не підлягає приватизації; використовується для потреб оборони, енергетики, транспорту

Продовження табл. 1.3

Комунальна	Територіальні громади, органи місцевого самоврядування	передача державою, купівля, об'єднання громадських ділянок	лише для місцевих потреб; обмежене відчуження
Приватна	Громадяни, юридичні особи України, у певних випадках іноземці	купівля-продаж, спадкування, приватизація, внесення до статутного капіталу	обмеження для іноземців щодо с/г земель; обов'язкове цільове використання

Як видно з таблиці 1.3, державна й комунальна власність мають публічно-правовий характер, тоді як приватна – цивільноправовий, спрямований на реалізацію особистих і підприємницьких інтересів. Усі форми власності взаємопов'язані, що забезпечує баланс між приватним і суспільним інтересом у сфері землекористування.

Крім того, приватна власність може виникати внаслідок безоплатної приватизації земель, які раніше перебували у користуванні (наприклад, у процесі паювання земель колгоспів у 1990-х рр.), а також шляхом прийняття спадщини [71].

Суб'єктами приватної власності є громадяни України, іноземці, особи без громадянства та недержавні юридичні особи, що володіють повною земельною дієздатністю. Земельні ділянки можуть також перебувати у спільній власності – частковій або сумісній, коли кілька осіб мають спільні права на одну ділянку [79].

Відносини, пов'язані з правом власності юридичних осіб на земельні ділянки, регулюються не лише земельним, а й цивільним законодавством, оскільки цивільне право закладає базові принципи майнових відносин. Згідно зі ст. 82 ЗКУ, юридичні особи приватного права можуть набувати земельні

ділянки у власність для здійснення підприємницької діяльності, а юридичні особи публічного права – для виконання публічних функцій [38;52].

Земельним кодексом гарантується рівність усіх форм власності на землю, хоча кожна з них має свої специфічні риси й обмеження [7]. Так, право приватної власності на землю є гарантованим, однак щодо сільськогосподарських угідь діють певні обмеження: іноземцям і особам без громадянства заборонено набувати права власності на такі землі [6]. Водночас держава і громади мають переважне право на придбання земель для суспільних потреб, що запобігає надмірній концентрації земель у приватних руках.

У разі відсутності приватизованих земель громадяни мають право безоплатно отримати у власність земельні ділянки з державних або комунальних земель у межах норм, визначених ст. 121 ЗКУ. Таким чином, кожен громадянин може безоплатно приватизувати до шести ділянок різного цільового призначення [79].

Законодавство передбачає можливість спільної власності на землю та похідних прав – оренди, довічного успадкованого володіння, земельних сервітутів, що розширюють правові механізми користування землею.

Закон № 1423-IX від 28 квітня 2021 р. уточнив термінологію, замінивши поняття «іноземні юридичні особи» на «юридичні особи, створені відповідно до законодавства іноземної держави» [4]. Це покликано усунути неоднозначність у правозастосуванні, однак, як зазначає О. В. Павлюк, правова невизначеність у частині набуття земель такими суб'єктами все ще зберігається [41, с. 30].

Важливою є класифікація земель за цільовим призначенням, визначена ст. 19 ЗКУ [7], яка впливає на можливість набуття власності певними суб'єктами. Так, юридичні особи можуть володіти більшістю категорій земель, окрім земель оборони, атомної енергетики, природно-заповідного фонду, водного та лісового господарства, що залишаються у державній власності [9].

Землі сільськогосподарського призначення підлягають особливому режиму – їхнє використання контролюється державою, а відчуження можливе лише у визначеному законом порядку [7]. Натомість несільськогосподарські землі (житлова, промислова, рекреаційна забудова) можуть бути у власності юридичних і фізичних осіб.

Попри формальну рівність форм власності, на практиці часто виникають суперечності між публічними та приватними інтересами. Конституційний лад України визнає можливість примусового відчуження приватної земельної власності лише за умов, передбачених законом, – зокрема за умови компенсації та виключно для суспільних потреб [2]. При цьому захист державних і комунальних земель забезпечується суворим регулюванням, зокрема мораторієм на продаж сільгоспземель іноземцям чи заборонаю нецільового використання рекреаційних і природоохоронних територій. Судова практика та позиції Конституційного Суду України підтверджують, що право приватної власності є «непорушним», однак у випадках порушення екологічних норм або цільового призначення допускається примусове вилучення земельної ділянки [9;20].

Підставами припинення права власності на земельну ділянку є: добровільна відмова власника, смерть без спадкоємців, відчуження або вилучення для суспільних потреб, звернення стягнення, конфіскація чи невідчуження іноземцями земель у визначений законом строк [79].

Підстави набуття права власності на землю є різними: укладання цивільно-правових договорів, участь у земельних торгах, внесення земельної ділянки до статутного капіталу, спадкування, набуття права власності на будівлю чи споруду, розташовану на земельній ділянці (ч. 1 ст. 120 ЗКУ) [7]. Особливість становить відплатний характер таких угод – право власності виникає лише після сплати визначеної вартості, що гарантує прозорість і справедливість у розподілі земельних ресурсів.

Сучасне законодавство чітко закріплює три форми власності на землю – державну, комунальну і приватну. Хоча кожна форма має однакову юридичну

силу, у практичній площині право приватної власності потребує додаткових гарантій реалізації – через ефективний судовий захист і вдосконалення адміністративних процедур. Доцільним є подальше спрощення механізмів оформлення земельних прав громадян, протидія рейдерству та посилення соціально-екологічного контролю за використанням земельних ресурсів.

Висновки до розділу 1

У першому розділі досліджено теоретико-правові основи інституту права власності на землю, простежено його історичний розвиток, визначено сутність і зміст повноважень власника та проаналізовано форми права власності на землю відповідно до чинного законодавства України. На підставі проведеного аналізу сформульовано такі узагальнення:

1. Встановлено, що інститут права власності на землю в Україні має глибокі історичні корені, формувався під впливом економічних, соціальних і політичних змін. У дореволюційний період земля розглядалася як привілей обмеженого кола осіб, тоді як селяни переважно виступали користувачами. Реформи початку XX століття започаткували процес індивідуалізації землеволодіння, однак радянська влада ліквідувала приватну власність, запровадивши державну монополію.

Відновлення багатосуб'єктної системи власності відбулося лише після проголошення незалежності України. Земельний кодекс 1990 р., а згодом редакція 2001 р., закріпили принцип рівності форм власності – державної, комунальної та приватної, що стало фундаментом сучасного земельного права. Таким чином, розвиток інституту власності на землю відображає перехід від тоталітарної централізованої моделі до демократичної системи правового регулювання, заснованої на поєднанні публічних і приватних інтересів.

2. Земля визначається як унікальний природний ресурс, що має економічну, соціальну та екологічну цінність. Її особливість полягає у невідтворюваності, обмеженості площі, нерухомості та суспільній значущості.

Як об'єкт права власності вона включає земельну ділянку з визначеними межами, кадастровим номером, правами та обмеженнями, а також пов'язаний з нею надземний і підземний простір, водні й лісові ресурси.

Визначено, що правовий режим землі залежить від її категорії за цільовим призначенням (сільськогосподарського, природоохоронного, житлового, промислового тощо), а також від форми власності. Для кожної категорії передбачено окремі обмеження та умови використання. Земельне законодавство встановлює гарантії збереження екологічного балансу, забезпечення сталого розвитку і захисту прав власників.

Таким чином, земля як об'єкт права власності є не лише матеріальним активом, а й елементом національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави.

3. Визначено, що чинне земельне законодавство (ст. 78–81 ЗКУ) розрізняє три основні форми власності на землю – державну, комунальну та приватну.

Державна власність охоплює землі загальнодержавного значення – оборони, транспорту, енергетики, природно-заповідного фонду. Вона реалізується через уповноважені органи виконавчої влади, а передача таких земель у приватну власність заборонена.

Комунальна власність належить територіальним громадам і використовується для задоволення місцевих потреб – розміщення об'єктів інфраструктури, житлово-комунального господарства, соціальної сфери. Її управління здійснюють органи місцевого самоврядування.

Приватна власність може належати громадянам, юридичним особам України, а в окремих випадках – іноземцям. Вона набувається шляхом купівлі-продажу, спадкування, приватизації чи внесення земельної ділянки до статутного капіталу. Законодавство гарантує рівність усіх форм власності, але запроваджує спеціальні обмеження для запобігання концентрації земель, зокрема заборону придбання сільськогосподарських угідь іноземцями.

Земельне право також передбачає похідні речові права – оренду, сервітут, емфітевзис, суперфіцій – які розширюють можливості користування землею без набуття її у власність.

Попри рівність форм власності, на практиці спостерігається дисбаланс між приватними та публічними інтересами. Конституція України допускає примусове відчуження земель лише з мотивів суспільної необхідності та за умови повного відшкодування їхньої вартості, що гарантує захист прав власників і недопущення зловживань.

Інститут права власності на землю в Україні має комплексний характер і поєднує норми приватного, публічного, екологічного та господарського права. Його розвиток спрямований на забезпечення сталого використання земельних ресурсів, ефективного функціонування ринку землі та гармонійного співіснування приватних і суспільних інтересів.

Подальше вдосконалення правового регулювання у цій сфері має передбачати:

- удосконалення механізмів реалізації та захисту прав власників;
- спрощення процедур набуття та реєстрації прав на землю;
- підвищення ефективності контролю за раціональним використанням земель;
- зміцнення гарантій права власності в умовах воєнного стану та післявоєнного відновлення.

Таким чином, даний розділ створює науково-теоретичне підґрунтя для подальшого дослідження практичних аспектів реалізації права власності на землю та вдосконалення земельних відносин в Україні.

РОЗДІЛ 2. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ В УКРАЇНІ

2.1. Конституційно-правові засади власності на землю в Україні

Конституція України визначає землю як об'єкт власності Українського народу (ст. 13), що є основою для формування всієї системи земельних відносин [2]. Земля, її надра, водні та інші природні ресурси визнаються національним багатством, права власника від імені народу здійснюють органи державної влади та місцевого самоврядування. Такий підхід закріплює принцип народного суверенітету у сфері землекористування, відповідно до якого держава виступає гарантом справедливого, екологічно безпечного й економічно обґрунтованого використання земель [2].

У період воєнного стану особливого значення набули норми, що регулюють передачу земель державної та комунальної власності, а також спрощений порядок оренди. Як зазначає В. Рибачек, прийняття законів № 2247-IX та № 2145-IX дозволило забезпечити безперервність землекористування, зберегти продовольчу безпеку та адаптувати процедури кадастрової реєстрації до умов воєнного часу [73].

Конституція передбачає, що власність не може використовуватися на шкоду людині, суспільству або природним якостям ґрунтів, а економіка держави має соціальну спрямованість. У статті 41 закріплено право кожного громадянина володіти, користуватися та розпоряджатися майном, гарантовано непорушність приватної власності й визначено порядок примусового відчуження майна лише на підставі закону з повним і попереднім відшкодуванням вартості [2]. Таким чином, конституційно-правова модель поєднує гарантії приватної власності з вимогами суспільної користі та екологічної безпеки.

Реалізація зазначених положень відбувається через норми Земельного кодексу України та Цивільного кодексу. У ст. 1 ЗКУ визначено, що земля є

основним національним багатством, а всі форми власності – державна, комунальна та приватна – рівноправні (ст. 78-81) [2]. Органи влади забезпечують реалізацію конституційних прав на землю шляхом видачі ділянок, здійснення державного контролю, погодження меж та прийняття рішень про вилучення земель для суспільних потреб [2]. Конституційний Суд України у рішенні від 22 вересня 2005 р. № 5-рп/ 2005 наголосив, що право власності на землю може набуватися та реалізовуватися лише відповідно до закону, що гарантує верховенство Конституції у сфері земельних правовідносин.

Конституція розрізняє народну (суспільну), державну, комунальну та приватну власність на землю. Земля належить Українському народові (ст. 13), а індивідуальні земельні права набуваються виключно відповідно до закону (ст. 14, 41). Всі форми власності рівні перед законом, що забезпечує однакові гарантії захисту для всіх суб'єктів [2]. У практичній площині органи влади забезпечують баланс між приватними та публічними інтересами. Так, у разі порушення землевласником екологічних або містобудівних вимог, держава має право втрутитися, застосовуючи приписи або адміністративні заходи, захищаючи інтереси громади та майбутніх поколінь (табл. 2.1).

Таблиця 2.1

Компетенція органів влади у сфері земельних відносин [2]

Орган влади	Основні повноваження	Нормативна основа
Верховна Рада України	Ухвалення законів у сфері земельних відносин, затвердження державної земельної політики	Конституція України, ст. 85
Кабінет Міністрів України	Реалізація політики у сфері землекористування, управління землями державної власності, ведення кадастру, контроль за охороною земель	
Місцеві ради	Розпорядження землями комунальної власності, встановлення меж громад, передача земельних ділянок у власність і користування	Конституція України, ст. 143; ЗКУ
Держгеокадастр	Ведення державного земельного кадастру, моніторинг, реєстрація земельних ділянок	ЗКУ, ст. 204

Практика підтверджує, що саме органи місцевого самоврядування відіграють ключову роль у забезпеченні законності земельних рішень на місцях – від приватизації до контролю за використанням земельних ділянок.

Конституційний Суд України неодноразово зазначав, що правовий режим власності на землю визначається лише законами держави (ч. 2 ст. 14 КУ) [59]. Суд скасовував підзаконні акти, що виходили за межі повноважень, та підкреслював, що Конституція гарантує громадянам право власності на землю [2].

Сучасна судова практика підтверджує ефективність захисту права власності переважно через віндикаційні позови. Зокрема, Велика Палата Верховного Суду у постанові від 22 січня 2025 р. у справі № 446/478/19 наголосила, що вимоги про визнання недійсними рішень органів місцевого самоврядування або державних актів не є ефективним способом захисту, оскільки саме право власності підлягає відновленню через виправлення майна від кінцевого набувача [45].

У контексті міжнародного права, відповідно до ст. 1 Першого протоколу до Європейської конвенції, кожна людина має право на мирне володіння майном. Європейський суд з прав людини у справі «Зеленчук і Цицюра проти України» (2018) визнав, що тривалий мораторій на продаж сільськогосподарських земель порушував це право, оскільки обмежував можливість власників розпоряджатися майном [58]. Цей прецедент став основою для реформування ринку землі в Україні.

31 березня 2020 р. ухвалено Закон № 552-IX, яким запроваджено поступовий обіг сільськогосподарських земель: із 1 липня 2021 р. – для громадян України (до 100 га), а з 1 січня 2024 р. – для юридичних осіб українського права (до 10 000 га). Закон реалізує положення ст. 13-14 Конституції щодо народної власності та раціонального використання земельних ресурсів.

Однак до Конституційного Суду подано два конституційні подання (17.04.2020 р. і 14.05.2020 р.) [67], у яких оскаржувалася конституційність закону через порушення процедури ухвалення, відсутність референдуму та подвійне тлумачення поняття «права власності на землю» – як народного ресурсу і як об'єкта цивільного права [34, с. 223-227]. Провадження було об'єднано; Велика палата КСУ на засіданні 22.10.2024 р. перейшла до закритої частини для розгляду наданих висновків органів влади та науковців [67]. Рішення наразі не оприлюднене.

Відповідно до ст. 79 ЗКУ земельна ділянка – це індивідуально визначена частина поверхні землі з установленими межами, місцем розташування та правами на неї. У науковій літературі наголошується, що право власності на земельну ділянку забезпечує задоволення матеріальних і соціальних потреб власника [43, с. 133].

Цивільний кодекс України (ст. 316–319, 321) закріплює зміст права власності як тріаду повноважень – володіння, користування та розпорядження. Усі суб'єкти власності є рівними перед законом, а право власності – непорушним, що відповідає конституційним засадам.

Окремі дослідники тлумачать право власності на землю як економічне право, що регулюється цивільним, господарським і земельним законодавством, тоді як право на землю – як природне право людини на користування землею як загальним благом [37, с. 120].

Деякі вчені розрізняють державну, комунальну та «народну» власність, розглядаючи Український народ як самостійного суб'єкта права власності [35, с. 332]. Автори коментарів до Конституції трактують ст. 13 як модель, де природні ресурси належать народові, а реалізація здійснюється через уповноважені органи [35, с. 333].

Інша позиція, зокрема Л. Козловської, підкреслює взаємозв'язок винятковості народу як суб'єкта права власності з державним, земельним і продовольчим суверенітетом, акцентуючи на ролі судової доктрини у формуванні єдиної практики [25]. Такий підхід має прикладне значення:

публічний інтерес може обмежувати реалізацію приватних прав лише в межах закону, забезпечуючи баланс суспільних і індивідуальних інтересів.

У 2023 р. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру здійснила примусове вилучення земельної ділянки, що використовувалася з порушенням екологічних норм. На підставі рішення суду ділянку передано у комунальну власність із компенсацією власникові. Цей кейс підтвердив дієвість принципу пропорційності втручання у право власності, передбаченого ст. 41 КУ та ст. 1 Протоколу № 1 до ЄКПЛ [2;48].

Станом на 2024 р. в Україні зареєстровано понад 32 млн земельних ділянок, із яких близько 28 % – приватна власність громадян, 16 % – комунальна, решта – державна [17]. Це свідчить про поступову реалізацію конституційного принципу рівності всіх форм власності на землю.

Конституційно-правові засади власності на землю в Україні визначають систему, що поєднує народовладдя, гарантії приватної власності, екологічну безпеку й рівність суб'єктів [2]. Земля визнається основним національним багатством і правовою основою економічного розвитку. Конституція та галузеві закони встановлюють механізми реалізації цих засад – від процедур набуття права власності до захисту через суд і міжнародні інституції [58-59].

Оновлена практика Верховного Суду у 2025 р. розширює тлумачення меж суспільної необхідності. Так, у справі № 852/2а-6/24 (постанова від 19 березня 2025 р.) суд визначив, що примусове відчуження земель приватної власності допускається лише за умов доведення реальної суспільної потреби та справедливої компенсації, що відображає європейські стандарти пропорційності втручання [65].

Практичне значення полягає у створенні правового балансу між приватними та суспільними інтересами, вдосконаленні правового режиму земель сільськогосподарського призначення, підвищенні прозорості кадастрових процедур та узгодженні українського законодавства з європейськими стандартами.

2.2. Зміст і межі реалізації права власності на землю: права, обов'язки та обмеження власників

Ефективна реалізація права власності на землю є ключовим чинником стабільності земельних відносин і розвитку економіки держави. Вона ґрунтується на поєднанні приватних інтересів власників та суспільних потреб у раціональному використанні земельних ресурсів. Зміст і межі цього права визначаються законодавчими нормами, що встановлюють права, обов'язки та відповідальність власників, а також гарантії їх захисту з боку держави.

Право власності на земельну ділянку охоплює три основні повноваження [71]:

1. Володіння – фактичне утримання ділянки у своїх межах і захист від посягань.
2. Користування – застосування землі відповідно до її цільового призначення (наприклад, вирощування культур або забудова у межах містобудівної документації).
3. Розпорядження – можливість відчуження чи обтяження ділянки через продаж, дарування, спадкування, оренду тощо.

Володіння означає фактичне утримання ділянки у своїх межах і захист від посягань. Користування передбачає застосування землі відповідно до її функціонального призначення, наприклад вирощування культур на сільськогосподарських угіддях або забудову у дозволених містобудівною документацією межах. Розпорядження відкриває можливість відчуження чи обтяження ділянки через продаж, дарування, спадкування, оренду та інші правочини. Конституційні гарантії підтверджують, що кожен може володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, а приватна власність вважається непорушною у межах, установлених законом [2]. Водночас ці повноваження узгоджуються з правами інших осіб і публічним інтересом, тому не є абсолютними [2].

Особливо у воєнний час держава поєднує захист права власності з інструментами публічного примусового впливу з метою безпеки та відновлення справедливості що логічно узгоджується з європейським правовим контекстом та курсом гармонізації законодавства України з правом ЄС [48].

Основні обов'язки власників земельних ділянок [2;56]:

- використовувати землю лише за цільовим призначенням;
- запобігати деградації, ерозії, забрудненню ґрунтів;
- забезпечувати охорону природних властивостей та межових знаків;
- сплачувати встановлені податки і збори;
- дотримуватися прав суміжних землекористувачів.

Ці приписи конкретизують конституційний принцип, за яким використання власності не може шкодити суспільству та екології [2].

У межах захисту житлових прав громадян унаслідок збройної агресії запроваджено окремий механізм компенсації за знищене чи пошкоджене житло що підкреслює пріоритет охорони життєвого простору людини як складника публічного інтересу [74].

Межі реалізації права власності на землю охоплюють три рівні:

- I. Правові межі – загальні норми цивільного та земельного права (заборона використання майна всупереч закону, вимоги цільового використання).
- II. Екологічні межі – природоохоронні режими, санітарні зони, заборона забруднення або забудови особливо цінних територій.
- III. Суспільні межі – обмеження, що впливають із публічного інтересу (суспільна безпека, культурна спадщина, економічна доцільність).

Перевищення цих меж тягне адміністративну, цивільну або кримінальну відповідальність залежно від ступеня порушення [48;56].

У системі таких меж застосовуються і конфіскаційні інструменти як крайній захід втручання у право власності коли майно пов'язане з протиправною діяльністю причому міжнародні стандарти визнають як кримінальну, так і некримінальну конфіскацію включно з можливістю цивільної конфіскації без обвинувального вироку за нижчим стандартом доказування за умови гарантій справедливого судочинства [48].

Гарантії від втручання поєднуються з інструментами публічної влади для захисту суспільних потреб. Конституція дозволяє примусове відчуження лише на підставі закону за умови попереднього і повного відшкодування вартості майна. Конфіскація як безоплатне стягнення можлива тільки за вироком суду у виняткових випадках, зокрема коли майно пов'язане з протиправною діяльністю [2]. Такий підхід забезпечує баланс між приватними інтересами власника і необхідністю охорони довкілля, культурної спадщини та безпеки населення.

Європейський курс України спирається на нові директиви ЄС щодо кримінальних покарань за порушення санкцій та повернення і конфіскації активів, а також на стратегію повернення активів національного рівня що посилює захист публічних інтересів і водночас вимагає процесуальних запобіжників для власників [48].

Практичні обов'язки власника деталізовано нормами земельного законодавства [56]. Власник повинен зберігати родючість ґрунтів і природні властивості землі, утримувати протиерозійні споруди, не перешкоджати законному користуванню сусідніх ділянок, виконувати вимоги щодо охоронних, прибережних та санітарних зон. Ці приписи конкретизують конституційні засади, за якими використання приватної власності не має шкодити суспільству та екології [2].

Механізм відшкодування втрат житла громадян фінансується за рахунок державного і місцевих бюджетів міжнародних джерел та у перспективі за рахунок репарацій і стягнень з держави агресора що відображає баланс між індивідуальним правом та публічними фінансовими ресурсами [48].

Правила набуття та фіксації прав доповнюють практичний вимір реалізації власності. Судова позиція від 3 липня 2018 року у справі № 670/266/17 підтверджує, що питання виникнення права належить до сфери земельного законодавства. Добросовісне, відкрите і безперервне користування ділянкою у межах закону може враховуватися судом. Особа вправі подати клопотання про передачу землі у власність або надання у користування як добросовісному користувачу, а у разі відмови – оскаржити її в суді відповідно до статті 119 Земельного кодексу [70]. Саме земельні норми визначають, як порушити питання про розгляд і передачу ділянки уповноваженим органам [42, с. 28]. Дискусійним лишається застосування набувальної давності до земельних ділянок, тому пропонуються або прямі обмеження на судове набуття за давністю, або законодавче встановлення прозорого механізму доведення тривалого користування без достатніх правовстановлюючих документів [12, с. 176; 30, с. 151]. Державна реєстрація завершує процес набуття і надає праву публічної достовірності, що випливає з приписів щодо оформлення правовстановлюючих документів [7].

Паралельно із класичними цивільно правовими засобами держава розвиває механізми конфіскації активів пов'язаних із порушенням санкцій у відповідь на обхід санкційних режимів, а також механізми спрямування стягнутих активів на користь потерпілих що має прямий зв'язок із відновленням прав власників житла та іншого майна [48].

Ринковий обіг сільськогосподарських земель формує окремий сегмент практичного застосування права власності. Він поєднує адміністративний обіг на підставі рішень органів влади, перехід прав за рішенням суду та цивільний і ринковий обіг за договорами [39, с. 169; 19, с. 10]. Норми, ухвалені 31 березня 2020 року, встановили поетапний доступ до купівлі землі громадянами, передбачили граничні площі, заборону продажу державних і комунальних земель, а також перевірки відповідності набувачів вимогам законодавства. Окремі підзаконні процедури потребують уточнення для підвищення прозорості операцій і правової визначеності учасників ринку [5; 19, с. 13].

Додаткові обмеження обігу є складовою системи пропорційного втручання держави у сферу права власності з метою запобігання зловживанням та захисту публічних інтересів що узгоджується з міжнародною практикою розширеної конфіскації та конфіскації у третіх осіб у випадках протиправної діяльності [48].

Отож, реалізація права власності на землю відбувається в межах чітко окреслених юридичних, екологічних і містобудівних правил. Власник має рівні гарантії захисту і водночас несе обов'язки щодо раціонального використання та охорони земель. Держава застосовує пропорційні засоби втручання – від приписів і штрафів до викупу для суспільних потреб із компенсацією та конфіскації у передбачених законом випадках. Дотримання балансу між приватними правами і публічним інтересом є ключовою умовою стабільних земельних відносин.

У частині відшкодування шкоди громадянам діє спеціальний компенсаційний механізм для житла що постраждало від бойових дій, а у частині протидії обходу санкцій та пов'язаних активів формується сучасний комплекс інструментів включно з цивільною конфіскацією що разом забезпечує баланс приватного права та публічної безпеки [48;74].

Реалізація права власності супроводжується можливістю державного втручання з метою захисту суспільних інтересів. Такі ситуації врегульовуються Конституцією України, Земельним кодексом і спеціальними законами. Для зручності розгляду наведено узагальнення основних форм такого втручання (табл. 2.2).

Таблиця 2.2

Основні форми втручання держави у право власності на землю та гарантії власників

Ситуація втручання	Дії держави	Гарантії власнику
Викуп для суспільних потреб	Примусове відчуження земельної ділянки з попереднім і повним відшкодуванням її вартості	Гарантоване конституційне право на компенсацію та законність процедури

Продовження табл. 2.2

Конфіскація у зв'язку з протиправною діяльністю	Безоплатне стягнення землі чи майна за рішенням суду у виняткових випадках, пов'язаних зі злочинами	Судові гарантії, право на захист, можливість апеляційного перегляду
Цивільна конфіскація (санкційні активи)	Стягнення активів, пов'язаних із порушенням санкцій, без обвинувального вироку за спрощеною процедурою	Процесуальні гарантії та нижчий стандарт доказування відповідно до міжнародних практик
Компенсація за зруйноване житло	Надання житлових сертифікатів або грошового відшкодування громадянам, які втратили житло через бойові дії	Право подати заяву у визначений строк, фінансування за рахунок державного, місцевих бюджетів і міжнародної допомоги

Отже, межі реалізації права власності на землю забезпечують збалансоване співіснування приватних і публічних інтересів. Дотримання цих принципів гарантує правову стабільність, екологічну безпеку та соціальну справедливість у сфері земельних відносин.

У цілому система правових обмежень та компенсаційних механізмів створює збалансовану модель, у якій держава виконує як охоронну, так і відновлювальну функцію щодо права власності. Це особливо актуально в умовах воєнного стану, коли зростає кількість випадків примусового відчуження, вилучення майна чи знищення житла, що потребує законного і прозорого врегулювання

Отже, зміст права власності на землю поєднує триєдність повноважень – володіння, користування та розпорядження – із системою правових і екологічних обмежень, які забезпечують баланс між індивідуальними правами та суспільним інтересом. Власник землі виступає не лише носієм прав, а й відповідальною стороною за збереження її родючості, екологічної рівноваги та законне використання. Практика викупу, компенсацій і конфіскацій демонструє гнучкий механізм державного впливу, спрямований на захист публічних потреб і відновлення справедливості. Таким чином, правове

регулювання власності на землю формує основу сталого розвитку, екологічної безпеки та соціальної відповідальності у сучасних умовах.

2.3. Гарантії та способи захисту права власності на землю

Гарантії та способи захисту права власності на землю становлять важливий елемент системи правового регулювання земельних відносин. Їх наявність забезпечує стабільність права власності, створює умови для ефективного користування землею та запобігати порушенням у цій сфері. Дослідження гарантій і механізмів захисту прав власників дозволяє глибше зрозуміти взаємозв'язок між конституційними принципами, положеннями земельного законодавства та практикою їх реалізації в Україні.

Конституційні засади та загальні положення. Згідно зі ст. 14 Конституції України, право власності на землю гарантується державою та реалізується виключно відповідно до закону. Це забезпечує правову визначеність і стабільність у сфері земельних відносин. У ст. 55 Конституції закріплено право кожного на судовий захист, а також можливість звернення до Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини та до міжнародних судових інституцій після використання всіх національних засобів правового захисту [69].

Основні способи захисту прав власників земельних ділянок, визначені ст. 152 Земельного кодексу України, охоплюють:

- визнання прав власності чи користування;
- відновлення стану земельної ділянки, що існував до порушення;
- визнання угоди або рішення органу влади недійсними;
- відшкодування заподіяних збитків;
- застосування інших передбачених законом засобів [69].

Органи місцевого самоврядування не мають права втручатися у здійснення власником повноважень щодо володіння, користування чи розпорядження землею; у разі ухвалення незаконних рішень такі акти

підлягають скасуванню, а збитки відшкодовуються у повному обсязі. Отже, конституційні та законодавчі гарантії формують надійний механізм поновлення порушених прав, забезпечують рівність учасників земельних відносин і запобігають свавільному втручанню органів влади.

Гарантії у сфері земельних відносин слід розуміти як правові та організаційні засоби, спрямовані на запобігання порушенням, охорону та відновлення прав власників. Вони діють на всіх етапах реалізації прав — від звернення із заявою про приватизацію до державної реєстрації права власності. У земельному законодавстві виокремлюють чотири основні види гарантій:

- економічні — фінансові, кредитні, інвестиційні механізми;
- політичні — стабільність і передбачуваність державної земельної політики;
- ідеологічні — формування правової культури та довіри;
- юридичні — комплекс норм, процедур і способів захисту, закріплених у Конституції та ЗКУ [28, с. 553].

До ключових належать: дотримання строків і процедур розгляду заяв; прозорість приватизації та виділення земель у натурі; доступ до публічної інформації щодо вільних ділянок і рішень органів влади; уніфікованість правовстановлюючих документів (витяги з ДЗК, реєстраційні відомості тощо); відповідальність посадових осіб за порушення процедур [50, с. 59-60]. Наявність таких гарантій дисциплінує учасників процедур, підвищує довіру та забезпечує передбачуваність строків і дій.

Наявність таких гарантій дисциплінує учасників земельних процедур, сприяє довірі громадян до інституцій, а також забезпечує передбачуваність строків і порядку дій. Захист прав власників земельних ділянок є важливою складовою правового регулювання у сфері землекористування. Він спрямований на забезпечення непорушності права власності, своєчасне відновлення порушених прав та притягнення порушників до відповідальності.

Система захисту ґрунтується на поєднанні судових і адміністративних способів, що відображено у дод. А.

Таким чином, система способів захисту прав власників земельних ділянок в Україні є комплексною і динамічною. Вона поєднує правові, адміністративні та судові механізми, що забезпечують реальне відновлення порушених прав і гарантують дотримання принципів справедливості, законності та пропорційності у сфері земельних відносин.

У земельному законодавстві термін «гарантія» розглядається як система правових засобів, що забезпечують належне володіння, користування і розпорядження земельними ділянками усіх учасників земельних правовідносин. Відповідно до розділу V Земельного кодексу України, гарантії прав на землю поділяються на три основні групи: гарантії захисту прав на землю; гарантії відшкодування збитків власникам і землекористувачам; гарантії вирішення земельних спорів [7; 61].

1. *Гарантії захисту прав на землю.* Конституція України (ст. 14) проголошує, що право власності на землю гарантується та може бути припинене лише у випадках, прямо передбачених законом. Стаття 153 ЗКУ уточнює, що власник не може бути позбавлений земельної ділянки, крім передбачених законом підстав. Такі підстави (ст. 140 ЗКУ) включають: добровільну відмову від права власності; відчуження за рішенням власника або у зв'язку з потребами суспільства; конфіскацію за рішенням суду; звернення стягнення за борговими зобов'язаннями; відсутність спадкоємців тощо. Ці положення формують юридичні гарантії стабільності земельної власності та недопущення її незаконного вилучення.

2. *Гарантії відшкодування збитків.* Відповідно до ст. 156 ЗКУ, власникам земель і землекористувачам відшкодовуються збитки, заподіяні внаслідок: вилучення чи тимчасового зайняття угідь для потреб, не пов'язаних із сільським або лісовим господарством; погіршення якості ґрунтів, забруднення чи зниження родючості; встановлення обмежень у використанні ділянок; неодержання доходів через тимчасове невикористання земель. Такі

гарантії мають компенсаційний характер і спрямовані на відновлення економічного балансу між державою та власником у разі примусового обмеження його прав.

3. *Гарантії вирішення земельних спорів.* За ст. 158 ЗКУ, земельні спори вирішуються судами або органами місцевого самоврядування. Судова форма застосовується у випадках, коли йдеться про володіння, користування чи розпорядження земельними ділянками, а також під час розмежування територій між адміністративними одиницями. Органи місцевого самоврядування вирішують спори щодо меж земельних ділянок, правил добросусідства чи використання сервітутів. У разі незгоди сторін рішення таких органів може бути оскаржене в суді, що гарантує дотримання принципу верховенства права.

Таким чином, чинне земельне законодавство забезпечує систему трирівневих гарантій – правових, економічних та процедурних, які покликані захистити інтереси власників і користувачів землі, запобігти зловживанням та забезпечити ефективне відновлення порушених прав.

Ефективний захист забезпечується не лише нормами права, а й їх практичною реалізацією. Держава гарантує рівні умови для всіх власників – фізичних і юридичних осіб, громад та об'єднань [77]. За ст. 152 ЗКУ кожен має право на судовий захист свого речового права, зокрема на усунення будь-яких порушень і відшкодування збитків [77]. До основних способів судового захисту належать визнання права власності, відновлення стану ділянки, визнання угод чи рішень органів влади недійсними, стягнення шкоди. Можливий і самозахист – власник може самостійно припиняти незаконні посягання в межах закону [77]. Адміністративний захист полягає в оскарженні неправомірних рішень чи дій органів влади з подальшим судовим контролем, що передбачено Земельним і Цивільним процесуальними кодексами України.

Верховний і Конституційний Суд України акцентують, що навіть правомірні дії держави мають відповідати принципу пропорційності й не порушувати конституційних гарантій власності. Показовою є справа

«Зеленчук і Цицюра проти України» 2018 році, де ЄСПЛ визнав, що тривалий мораторій на продаж сільськогосподарських земель порушив право власників на розпорядження майном, гарантоване Конституцією України та Європейською конвенцією [58]. Це рішення підкреслило потребу ефективного механізму реалізації земельних прав.

Кримінальний кодекс також виконує гарантійну функцію: ст. 197-1 ККУ встановлює відповідальність за самовільне зайняття земельної ділянки та незаконне будівництво [62]; ст. 364 і 365 ККУ – за зловживання владою або перевищення службових повноважень, що завдали шкоди власникам землі [63]. Такі норми стримують протиправні дії посадових осіб. Держава запровадила особливі заходи для власників зруйнованого майна: можливість безоплатно оформити у власність земельну ділянку під знищеним об'єктом нерухомості; діє мораторій на відчуження державних і комунальних земель у стратегічних районах; розробляється методика компенсації шкоди земельним ресурсам унаслідок бойових дій [60].

Українська система гарантій і способів захисту права власності на землю є багаторівневою: поєднує конституційні, цивільно-правові, адміністративні та кримінально-правові механізми. Вона охоплює як загальні принципи, так і конкретні інструменти поновлення порушених прав. Її ефективність залежить від реального виконання норм, прозорості процедур та своєчасного відновлення порушених прав власників із дотриманням принципів справедливості, законності та пропорційності.

Отож норми і механізми свідчать, що ефективний захист права власності на землю можливий за умови їх узгодженого застосування: від судових і адміністративних процедур до превентивних організаційних гарантій. Власник отримує не лише формальні інструменти реагування, а й реальні запобіжники свавілля – від прозорості процедур до персональної відповідальності посадових осіб. Саме поєднання принципів, процедур і практики формує «робочу» систему, яка підтримує баланс приватного інтересу та публічних потреб і забезпечує стійкість земельних правовідносин.

Висновки до розділу 2

У другому розділі було здійснено комплексний аналіз правового регулювання власності на землю в Україні, виявлено особливості її конституційного статусу, визначено межі реалізації прав та окреслено дієві гарантії їх захисту. Узагальнення отриманих результатів дає змогу стверджувати, що сучасна система земельних відносин в Україні формується на засадах верховенства права, балансу приватних і суспільних інтересів та поступового наближення до європейських стандартів правового регулювання.

1. Земля розглядається як основне національне багатство, що належить Українському народові й перебуває під особливою охороною держави. Конституційні норми визначають рівність форм власності, непорушність приватних прав і можливість їх обмеження лише в межах закону з обов'язковим відшкодуванням вартості у випадку суспільної необхідності. Земельний кодекс України конкретизує ці положення, забезпечуючи правову визначеність суб'єктів і меж володіння. Рішення Конституційного Суду України та Верховного Суду засвідчують домінування принципів законності, пропорційності та недопущення свавільного втручання у право власності. Таким чином, конституційно-правові норми виступають фундаментом усього механізму регулювання земельних правовідносин і гарантією їх стабільності навіть в умовах воєнного стану.

2. Право власності охоплює триєдність повноважень – володіння, користування та розпорядження – які мають реалізовуватися відповідно до суспільних, екологічних і правових вимог. Власник зобов'язаний дотримуватися цільового призначення земель, не допускати деградації ґрунтів, забезпечувати збереження природних властивостей і прав суміжних землекористувачів. Межі права власності охоплюють правові, екологічні й суспільні аспекти, а їх порушення тягне відповідальність залежно від характеру шкоди. У період воєнного стану держава поєднує гарантії приватної власності з механізмами публічного захисту, що забезпечує баланс між

потребами оборони, безпеки та правами громадян. Ефективність реалізації права власності визначається гармонійним поєднанням інтересів власника, суспільства і держави.

3. Гарантії здійснення права власності поділяються на правові, економічні, організаційні та процедурні. Вони передбачають дотримання строків розгляду звернень, прозорість кадастрових процедур, публічність рішень органів влади та відповідальність посадових осіб. Основними способами захисту є визнання права власності, відновлення попереднього стану земельної ділянки, відшкодування збитків, визнання незаконних рішень недійсними, самозахист у межах закону, а також судовий і адміністративний контроль. Судова практика України та Європейського суду з прав людини справа «Зеленчук і Цицюра проти України», підтверджує необхідність реальної, а не формальної реалізації гарантій власності. Кримінально-правові норми доповнюють систему, передбачаючи відповідальність за самовільне зайняття земель чи зловживання владою. У підсумку доведено, що українська модель захисту земельних прав є багаторівневою, а її ефективність залежить від узгодженості між правовими нормами, адміністративними процедурами та судовою практикою.

Отже, у результаті дослідження доведено, що правове регулювання права власності на землю в Україні має комплексний і динамічний характер. Воно поєднує конституційні гарантії, земельно-цивільні норми, судову практику та міжнародні стандарти захисту прав людини. Подальше вдосконалення земельного законодавства має бути спрямоване на підвищення прозорості процедур, уніфікацію механізмів компенсації та гармонізацію української практики з європейським правовим простором.

РОЗДІЛ 3. ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

3.1. Сучасний стан правового регулювання ринку земель в Україні

Питання функціонування ринку земель в Україні після відкриття з 1 липня 2021 року набуло особливого значення у зв'язку з переходом держави до ринкових механізмів управління земельними ресурсами. З початку 1990-х рр. було скасовано виключну державну власність, проведено розпаювання земель колективних господарств і закладено основи приватного володіння. Відкриття ринку сільськогосподарських земель стало ключовим етапом тривалої реформи, започаткованої ще Земельним кодексом України 2001 р. [7], та реалізованої ЗУ «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» № 552-IX від 31.03.2020 [5].

Відповідно до Закону № 552-IX, право власності на сільськогосподарські ділянки можуть набувати громадяни України, українські юридичні особи, територіальні громади та держава. Закон запровадив поступовий підхід: до 1 січня 2024 р. обмеження встановлювалося на рівні 100 га для фізичних осіб, після – до 10 000 га для юридичних. При цьому ціна продажу не може бути нижчою за нормативну грошову оцінку [5;24].

За даними аналітичних досліджень [24], основна частина угод відбувається між фізичними особами, тоді як інституційні покупці залишаються неактивними через обмеження на концентрацію. Середня вартість 1 га коливається в межах 37-45 тис. грн залежно від регіону, якості ґрунтів та інфраструктурної доступності.

Водночас перші роки функціонування ринку засвідчили низку проблем практичного характеру, що гальмують його розвиток. Застарілий технічний стан Державного земельного кадастру спричиняє неточності, дублювання кадастрових номерів і затримки реєстрації прав [4;24]. В окремих випадках фіксуються подвійні записи, що створює правову невизначеність.

Земельний кодекс України ред. від 25.10.2001 р. [7] визначає базові принципи власності й користування землями. Закон № 552-IX [5] деталізує порядок обігу земель, суб'єктний склад, ліміти концентрації та обмеження на придбання для іноземців ст. 130 ЗКУ [50].

Положення Закону № 1423-IX від 28.04.2021 р. [4] упорядковують систему управління та дерегуляції у сфері земельних відносин, а також передбачають цифровізацію кадастру й функціонування електронних аукціонів.

Для узагальнення основних параметрів правового режиму ринку земель сільськогосподарського призначення див. табл. 3.1, вона відображає ключові норми, що визначають суб'єктів, обмеження та процедури обігу земель.

Таблиця 3.1

Основні законодавчі параметри обігу земель сільськогосподарського призначення [5;56]

Показник	Нормативне закріплення	Суть положення
Суб'єкти набуття	Закон № 552-IX; ст. 130 ЗКУ	Громадяни України, українські юр. особи, громади, держава
Обмеження площі	п. 14 розд. X «Перехідні положення» ЗКУ	До 100 га (до 2024 р.); до 10 000 га (після 2024 р.)
Іноземці	ст. 130 ЗКУ	Купівля с/г земель іноземцями заборонена
Мінімальна ціна	ст. 13 Закону № 552-IX	Не нижче нормативної грошової оцінки
Контроль угод	ст. 81, 132 ЗКУ; підзаконні акти ДЗК	Перевірка через інтеграцію кадастру і реєстру прав
Реєстраційна форма	Закон «Про держреєстрацію речових прав...»	Обов'язкове посвідчення у нотаріуса

Як видно з табл. 3.1, правове поле земельного ринку залишається багаторівневим і динамічним: окремі положення мають перехідний характер,

що вимагає подальшої уніфікації із законодавством ЄС та практикою ЄСПЛ, справа «Зеленчук і Цицюра проти України» [58].

За інформацією НАЗК [57] та дослідженнями О. В. Кірейцевої і О. В. Жиліна [24], корупційні ризики у земельній сфері залишаються високими. Типові схеми – надання ділянок без аукціонів, заниження оцінки, «чорні списки» претендентів.

Крім того, пандемічні та воєнні чинники суттєво вплинули на роботу реєстрів і кадастрів: з 2022 р. їх функціонування на окупованих та прифронтових територіях було призупинено [73;81]. Це фактично обмежило повноцінний обіг земель у частині регіонів і знизило загальну кількість укладених угод.

Іншою проблемою є «подвійна» реєстрація прав власності, що виникає через паралельне функціонування декількох інформаційних систем. Також поширеною є непрозорість ринку – угоди часто відбуваються за заниженими цінами, не відображеними в офіційних звітах [81], що породжує податкові втрати та спотворення статистики.

Для візуалізації системи інституційного регулювання земельного ринку розроблено рис. 3.1, який демонструє взаємозв'язки між основними нормативними актами, державними органами та контрольними інструментами.

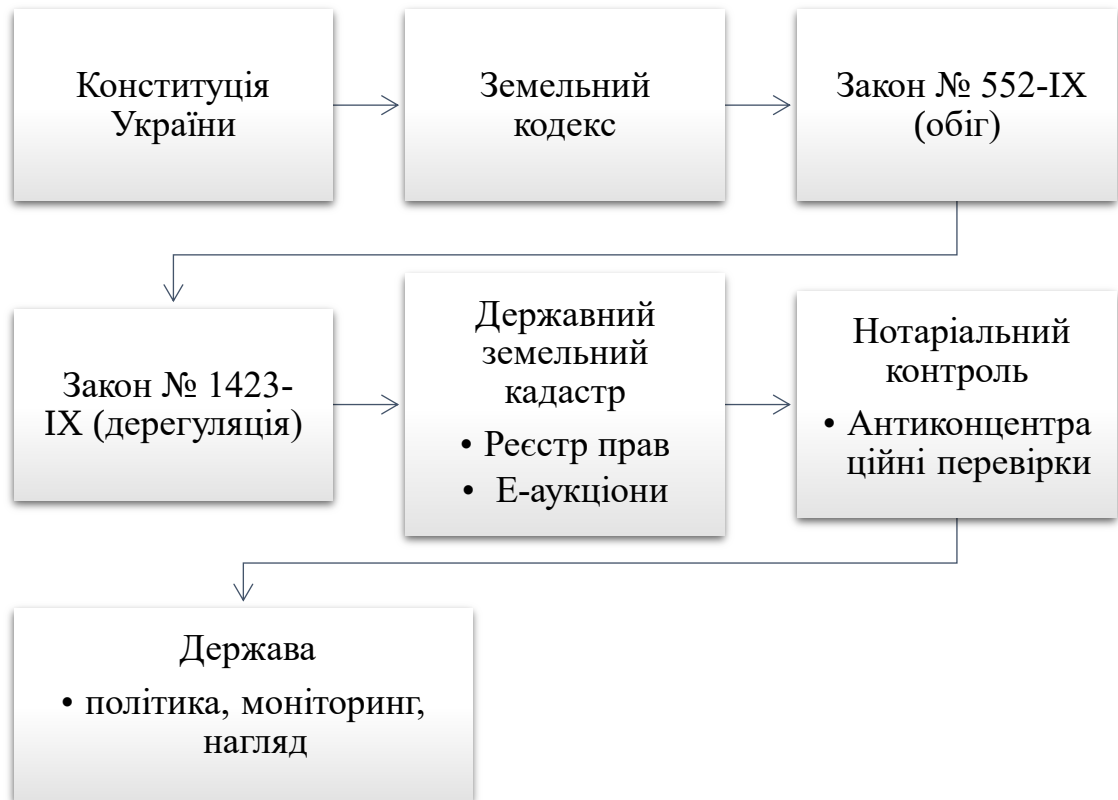


Рис. 3.1. Система регулювання та контролю на ринку земель в Україні

Як показано на рис. 3.1, основні елементи регулювання – Конституція України, Земельний кодекс, Закон № 552-IX, Закон № 1423-IX – формують нормативну базу, що забезпечує прозорість і контроль у сфері обігу земель. Ключову роль відіграють Державний земельний кадастр, нотаріальний контроль та державний моніторинг. Водночас, як відзначають А. Л. Правдюк [13] і В. К. Рибачек [73], держава поки не забезпечує повного механізму викупу земель громадами, що знижує соціальну справедливість у розподілі ресурсів.

Отже, нинішнє правове регулювання ринку земель в Україні є перехідним етапом, який поєднує нові ринкові механізми з елементами державного контролю. Його ефективність залежить від подальшої систематизації законодавства, цифровізації кадастру, усунення технічних помилок та впровадження антикорупційних запобіжників. Наступним кроком має стати гармонізація українських норм із європейськими стандартами прозорості, сталого використання та захисту прав власників землі.

3.2. Європейський досвід правового забезпечення права власності на землю та можливості його імплементації в Україні

Європейські підходи до регулювання обігу сільськогосподарських земель формувалися під впливом подвійної логіки: захисту права власності та забезпечення суспільного інтересу (екологія, продовольча безпека, територіальний розвиток). Практика ЄС демонструє, що відкритість ринку поєднується з «соціальними фільтрами»: кваліфікаційні вимоги до покупців, ліміти концентрації, переважні права громад/орендарів і цифрова прозорість кадастрів. У підрозділі узагальнюються ключові механізми європейських країн і визначаються інструменти, які є реалістичними для імплементації в Україні з урахуванням чинної нормативної бази. Такий порівняльний ракурс дозволяє конкретизувати напрями подальшої гармонізації із правом ЄС.

Узагальнення офіційної статистики Євростату дозволяє окреслити кілька стійких рис сучасного фермерства в ЄС. Частка агросектору у ВВП країн Союзу невелика 1,1% у 2018 р., однак галузь лишається значним роботодавцем – близько 9,7 млн зайнятих у 2016 р.. Структурно переважають сімейні господарства 96% у 2016 р., причому більшість ферм – дрібні: дві третини мають менше 5 га; середній розмір – близько 16,6 га, і лише близько 15% – більші за цей показник. Площа сільгоспугідь у ЄС у цілому стабільна, що разом із укрупненням частини виробників означає поступове зростання питомої ваги великих господарств. З огляду на високі ризики агровиробництва система державної підтримки (дотації) відіграє суттєву стабілізаційну роль [82].

У країнах Європейського Союзу функціонують різні моделі ринку сільськогосподарських земель, проте всі вони ґрунтуються на соціальних і екологічних засадах. Відносно ліберальними вважають моделі Нідерландів і Бельгії, де купівля землі майже не обмежується, але держава компенсує це розвиненою системою страхування й субсидій. У Франції діє одна з найбільш регламентованих систем – агентства SAFER мають переважне право викупу

ділянок, щоб забезпечити їх передачу активним фермерам [80]. Польща та Угорщина застосовують механізми переваги місцевих сільгоспвиробників: у Польщі право придбати понад 1 га мають лише фізичні особи зі статусом фермера (за умови п'ятирічного стажу й заборони перепродажу), а юридичні особи можуть купувати землю лише за рішенням Національного центру підтримки сільського господарства [80]; в Угорщині право придбання мають переважно зареєстровані фермери з підтвердженою кваліфікацією та стажем [80]. В Австрії та Німеччині формальних заборон менше, але існують вимоги щодо самофермерства та локальної присутності, а передача земель здійснюється за дозвільним порядком.

Вивчення зарубіжної практики, насамперед країн Східної Європи, показує спільний «набір» підходів, які варто враховувати в Україні:

- тривалий перехідний період та підготовча фаза;
- чітко окреслені цілі реформ і критерії їх досягнення;
- пріоритет національного виробника (освітні й професійні вимоги до набувачів, ліміти концентрації);
- гармонізація земельного законодавства у рамках права ЄС [23, с. 5].

Європейська практика виходить із того, що земля є специфічним ресурсом, який потребує підвищеного захисту та суспільного контролю. Позиції ЄСПЛ засвідчують, що обмеження обігу земель допустимі, якщо вони спрямовані на сталий розвиток і раціональне використання ресурсів. Більшість країн ЄС надають перевагу національним або місцевим фермерам, тоді як іноземцям доступ до ринку суттєво ускладнено у Польщі дозволено купівлю лише громадянам ЄС [80]. Крім того, в Європі реалізується комплексна підтримка дрібного фермерства: пільгові кредити, дотації, освітні програми, консультаційні служби та дорадництво, що сприяє збереженню соціальної стабільності на селі.

У країнах Балтії та Східної Європи ключовою метою було формування дієздатного власника: запроваджувалися вимоги щодо проживання на землі, професійної підготовки, а також стелі концентрації (наприклад, у Польщі – 500 га). Поступовість реформ дала можливість фермерам акумулювати ресурси для викупу ділянок. Нині 50–70% сільгоспземель у регіоні – у приватній власності; ціни сягають 10 тис. дол. США і вище; при цьому ринок здебільшого контрольований державою: операції жорстко прив'язано до цільового призначення, широко застосовуються погодження, переважні права та інші запобіжники [64].

У практиці ЄС поширені інструменти контролю та запобігання спекуляціям: агентства (SAFER у Франції) чи фонди землекористування мають право державного викупу з метою передачі ділянок місцевим господарствам. Запроваджено переважні права орендарів, сусідів, громад та держави; існують граничні орендні ставки й мінімальні строки оренди, а фермери, які обробляли землю понад три роки, мають право першочергового викупу [80]. Єврокомісія вважає допустимими схеми попереднього викупу на пільгових умовах та обов'язок зберігати сільгосппризначення ділянки після купівлі.

Разом з тим моделі різняться: Східна Європа переважно спирається на великотоварне виробництво корпоративних структур, тоді як у низці держав Західної Європи (Франція, Італія, Німеччина) домінує родинне фермерство. Європейський правопорядок визнає право власності базовою цінністю (ст. 17 Хартії основних прав ЄС), але підкреслює його соціальну функцію. Держава може встановлювати обмеження в інтересах суспільства – екології, оборони, міського планування – за умови справедливої компенсації. Прецедент ЄСПЛ у справі *Sporrong and Lönnroth v. Sweden* 1982 року, закріпив стандарт: будь-яке тривале або суттєве обмеження права власності без відшкодування порушує ст. 1 Протоколу № 1. Таким чином, у ЄС власність захищається, але може регулюватися в інтересах громади та сталого розвитку.

Для зручності сприйняття нижче наведено рис. 3.2, яке показує, як окремі європейські механізми – право першочергового викупу, вимоги до кваліфікації покупців, екологічні норми та ліміти площ – можуть бути адаптовані в українській практиці через сучасні цифрові інструменти.

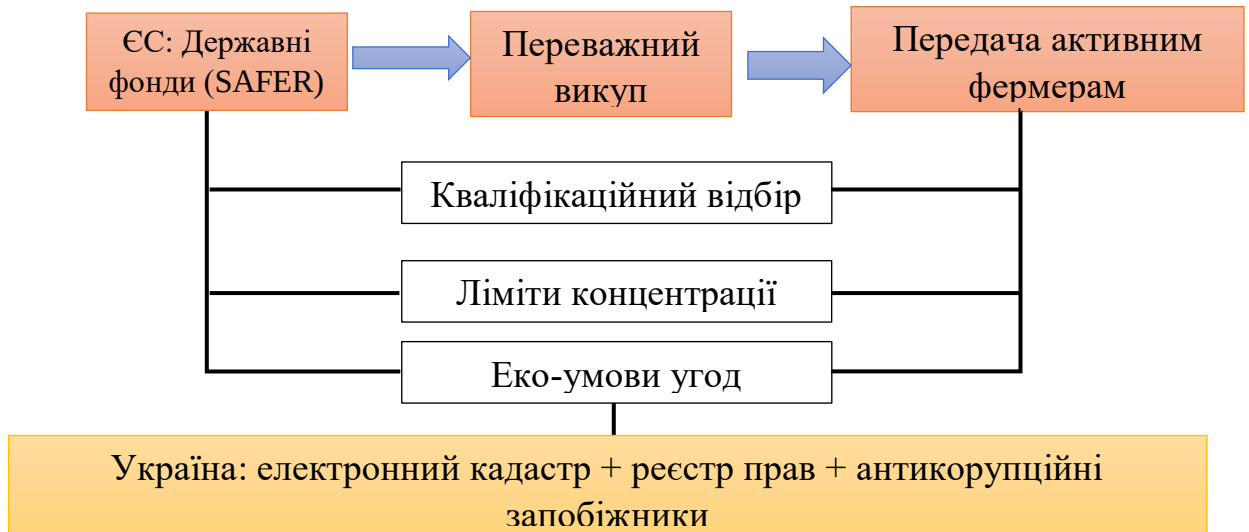


Рис. 3.2. Впровадження європейських механізмів земельного регулювання в Україні

Як видно, європейські країни поєднують державний контроль за угодами із соціальними та екологічними вимогами до власників. Для України така модель може реалізовуватись через цифровий кадастр, відкриті реєстри та прозорі механізми контролю. Це дозволить створити ринок землі, який одночасно є конкурентним, екологічно безпечним і соціально справедливим.

Для належного дизайну реформ потрібно виходити з ресурсної специфіки України. В нас ідентифікують до 800 типів ґрунтів; понад 60% земельного фонду – чорноземи 27,8 млн га, тоді як у Польщі – 0,4 млн га, Канаді – 7,6 млн га, США – 55,1 млн га, Китаї – 38,0 млн га [23]. Інтенсивність землекористування надвисока, розораність – близько 57% території, що загострює проблеми ерозії та зниження родючості. Попри потужний потенціал, близько 12% ВВП і близько 40% валютних надходжень від експорту формуються агросектором, інституційна база розвитку ринку землі досі нерівномірна. Станом на 2017 р. у державній власності перебувало 24,1%

с/г угідь, у приватній – 74,8%, у комунальній – 1,06%, у колективній – 0,04%; близько 7 млн громадян є власниками паїв, всього 27,5 млн га, з яких 60% здано в оренду; 17% включено до індивідуальних господарств без юрособи; 22% – не використовуються або використовуються поза реєстрацією. На ринку працюють 85 агрохолдингів тенденція до скорочення і 46,143 тис. фермерських господарств, що обробляють близько 4,3 млн га середина 2019 р. [55].

Системи земельного права ЄС спираються на цифрові реєстри Grundbuch, HM Land Registry тощо, які гарантують публічність і прозорість обігу. Використання GPS-кадастрів і моніторингу землекористування підтримує екологічний контроль та планування сівозмін. Впровадження в Україні аналогічних елементів – відкритого кадастру, переважного права викупу для громад чи місцевих фермерів (за моделлю SAFER), екологічної оцінки угод та антикорупційних запобіжників – сприятиме формуванню ринку, сумісного з європейськими стандартами сталого землекористування та соціальної справедливості.

З огляду на наведене, до вузьких місць українських реформ належать:

- 1) відсутність повноцінної підготовчої фази капіталізації фермерів;
- 2) недооцінювання інституційної готовності сектору до приватизації;
- 3) проблеми кадастру – неповна та непрозора інформація про кількість/якість земель;
- 4) недостатні фінансові інструменти підтримки фермерів на етапі купівлі та в подальшому (на відміну від ЄС);
- 5) неврегульованість перехідних аспектів діючих договорів оренди;
- 6) прогалини правової бази щодо вимог до покупця;
- 7) високий рівень тінізації та ризикових схем відчуження.

Для ілюстрації ключових регуляторних механізмів різних країн можна переглянути дод. Б, у більшості країн Європейського Союзу обіг земель сільськогосподарського призначення здійснюється під державним контролем. Поширеними є інструменти кваліфікаційного відбору покупців, обмеження

площ, механізми погодження угод та переважного права викупу громадами. Ці заходи спрямовані на збереження сільськогосподарського призначення земель і запобігання спекуляціям. Україна поступово впроваджує подібні механізми через Закон № 552-IX та ст. 130 Земельного кодексу, проте потребує посилення інституційного контролю, діджиталізації кадастру й підвищення прозорості ринку.

З метою усунення ідентифікованих бар'єрів пропонуються такі практичні кроки державної політики:

- забезпечити повну й прозору роботу ДЗК та об'єктивне відображення якісно-кількісних характеристик земель (оцінка, власники/користувачі);
- провести багаторівневий аудит готовності агросектору (правові, інституційні, фінансово-економічні, кадрові параметри) до подальшої приватизації;
- системно використати зарубіжні бенчмарки із найбільш релевантних юрисдикцій [82];
- узгодити зміст реформ з довгостроковою стратегією розвитку АПК;
- доопрацювати нормативно-правові, організаційні та інформаційні умови реалізації реформ.

Отже, державне регулювання ринку землі в Україні має зберігати збалансований і поступовий характер, поєднуючи економічні механізми з європейськими принципами прозорості, екологічності та соціальної відповідальності.

Європейський досвід свідчить, що ефективне функціонування ринку сільськогосподарських земель можливе лише за поєднання приватної ініціативи з державним контролем і соціальною відповідальністю. Основними орієнтирами для України мають стати кваліфікаційні вимоги до набувачів земель, цифровізація кадастрових процесів, обмеження концентрації та

підтримка дрібного фермерства. Гармонізація національного законодавства з правом ЄС сприятиме створенню прозорого, екологічно безпечного та економічно стійкого земельного ринку.

3.3. Шляхи вдосконалення законодавства України у сфері права власності на землю

Реформування земельних відносин є стратегічним напрямом державної політики, від ефективності якого залежить розвиток аграрного сектору, інвестиційна привабливість і соціальна стабільність у сільських громадах. Подальше вдосконалення законодавства у сфері права власності на землю має базуватися на системному підході, що поєднує правові, технологічні, екологічні та інституційні зміни. Саме тому необхідно не лише оновити нормативну базу, а й створити дієвий механізм її практичного впровадження.

Становлення повноцінного, прозорого й соціально відповідального ринку землі потребує не лише технологічного оновлення кадастрових сервісів, а й тонкого «налаштування» матеріальних і процесуальних норм. Узагальнення практики перших років функціонування ринку, висновків науковців і правозастосування, в тому числі оглядів Верховного Суду, дозволяє виділити кілька блоків пріоритетних змін [4;19;23-24;53;65;72;81-82].

1) Нормативна гармонізація Земельного та Цивільного кодексів це єдина термінологія й однакові правові наслідки. Потрібно зняти концептуальні розбіжності між ЗКУ і ЦКУ щодо змісту права власності, складу об'єктів та підстав набуття (зокрема, вирівняти дефініції «земля», «земельна ділянка», підходи до речових прав, підстав переходу права, наслідків порушення цільового використання) [1;7;16;27]. Доцільно:

- уніфікувати терміни й відсилочні норми, щоб однакові юридичні факти породжували однакові наслідки;
- кодифікувати процедури перетворення форм власності (державна/комунальна - приватна) з чіткими запобіжниками від зловживань;

- деталізувати санкції за порушення режиму використання земель (у зв'язці з адміністративною та кримінальною відповідальністю) [62-63].

2) Повна цифровізація та «єдине вікно» для земельних послуг – інтегрований ДЗК + реєстр прав, ц ключова технічна реформа – завершити інтеграцію Державного земельного кадастру з Державним реєстром речових прав і перевести типові юридично значущі дії в е-формат (е-договір, е-подача, е-верифікація, е-архів) [4;53]. Це означає:

- єдине цифрове вікно для реєстрації, зміни цільового призначення, оренди, сервітутів, іпотеки;
- машиночитні витяги з автоматичними контрольними перевірками (межі, обтяження, накладення);
- АРІ-взаємодію з нотаріусами, судами й органами нагляду;
- повний журнал аудиту доступів і змін (захист від рейдерства).

Такий підхід уже підтримано законами дерегуляційного пакета [4] і має логічно продовжуватися у сфері обігу земель с/г призначення [5].

3) Прозорі правила обігу – тільки електронні аукціони та публічна звітність. Тобто всі розпорядчі рішення щодо державних і комунальних земель – виключно через електронні торги з відкритими умовами та післяаукціонною публічною звітністю про переможця, ціну, формулу кроків, обмеження й подальше виконання договору [4;72]. Рекомендовано:

- заборонити «паперові» аукціони та неконкурентні способи передачі;
- стандартизувати проекти договорів і публікувати їх тексти разом із протоколами торгів;
- забезпечити простежуваність платежів до місцевих бюджетів (антикорупційна превенція) [72;81].

4) Контроль концентрації і запобігання спекуляціям, тобто: ліміти, нагляд, відкриті продажі заставної землі. З огляду на європейську практику

(ліміти володіння, кваліфікаційні вимоги, попередній контроль великих угод) доцільно:

- закріпити довгострокові ліміти концентрації з урахуванням пов'язаних осіб і бенефіціарів;
- зобов'язати банки, які отримують землю внаслідок стягнення, реалізовувати її через відкриті торги в розумні строки;
- запровадити попереднє повідомлення, контроль для злиттів, або поглинань, що призводять до суттєвого збільшення земельного банку (за аналогією з підходами ЄС) [19;23;64;82].

Для координації цих функцій варто створити міжвідомчу наглядову раду з повноваженням моніторингу концентрації, виявлення пов'язаності та ініціювання антимонопольних заходів.

5) Екологічні умови використання та відповідальність. Право власності на землю має реалізовуватися з урахуванням «пріоритету екології» (як у європейській моделі):

- обов'язкові еко-умови в договорах відчуження, оренди (сівозміни, протиерозійні заходи, обмеження розорювання заплав тощо);
- екологічна експертиза змін цільового призначення у чутливих зонах;
- аудит дистанційного моніторингу (дані супутникового спостереження) для фіксації порушень;
- узгоджене застосування норм про відповідальність за самовільне зайняття, забруднення та шкоду довкіллю [62-63].

Такі підходи корелюють із європейськими стандартами сталого землекористування, окресленими в порівняльно-правових дослідженнях [19; 23;82].

6) Захист прав власників і процесуальні гарантії. Необхідне посилення механізмів судового та адміністративного захисту:

- спеціалізація суддів (або окремі палати) для швидкого розгляду земельних спорів;
- процесуальні строки для категорій справ, пов'язаних із реєстраційними діями, межуванням, орендою;
- компенсаційні механізми за неможливість користування ділянкою (зокрема через фортифікаційні споруди або збройну агресію) – підходи вже обговорюються в законопроектах [54;74];
- імплементація стандартів ЄСПЛ щодо захисту мирного володіння майном і пропорційності втручання (враховуючи прецеденти на кшталт «Зеленчук і Цицюра проти України») [58;65].

Паралельно – методичні роз'яснення КСУ та ВС щодо тлумачення конституційних гарантій у земельній сфері [2;59;65;67].

7) Завершення оформлення прав і спадкування до 01.01.2025 – спрощені процедури та проактивна комунікація. З огляду на наближення граничних строків оформлення паїв, потрібні спрощені процедури для успадкованих ділянок (також у. дистанційна подача документів, зниження транзакційних витрат, мобільні фронт-офіси) та масштабна інформаційна кампанія органів місцевого самоврядування [53;68]. Невизначеність статусу ділянок після 01.01.2025 має бути мінімізована через проактивні дії держави й громад.

8) Ринок оренди – типові договори, повна реєстрація обтяжень, переважне право добросовісного орендаря. Для підвищення стабільності правовідносин необхідно:

- затвердити типову форму договору оренди із вичерпним переліком істотних умов;
- забезпечити повну реєстрацію обтяжень і прозорість ставок;
- закріпити переважне право сумлінного орендаря на купівлю/продовження (європейський підхід) із чіткою процедурою реалізації [4;19].

9) Антикорупційна інфраструктура і відкриті дані, це публічні реєстри рішень і бенефіціарів. Ефективність реформ у земельній сфері залежить від прозорості прийняття рішень на місцях:

- публічні реєстри рішень земельних комісій і планів використання територій;
- обов’язкове розкриття кінцевих бенефіціарів набувачів великих масивів;
- регулярний аудит наповненості й коректності кадастрових даних;
- персональна відповідальність посадовців за втручання у реєстри та корисливе використання службового становища [63; 72].

Ці кроки прямо відповідають на виявлені проблеми тінізації та «ручного» адміністрування.

10) Інституційне забезпечення та координація політики. Доцільно створити координаційний орган/раду із представників Мінагрополітики, Мін’юсту, Держгеокадастру, АМКУ, НАЗК, асоціацій громад та аграрних об’єднань. Завдання – синхронізація нормотворчості, уніфікація даних, нагляд за концентрацією й оцінка регуляторного впливу, а також постійний діалог з громадами і професійними спільнотами [72]. Паралельно – програма підготовки кадрів для органів місцевого самоврядування з акцентом на цифрові інструменти та правозастосування [53].

Для кращого розуміння напрямів реформування земельного законодавства та їх очікуваних результатів можна переглянути в дод. В, дана таблиця відображає взаємозв’язок між пропонованими змінами, відповідальними органами влади, практичними інструментами та прогнозованим ефектом. Такий формат дозволяє представити інформацію системно й забезпечує можливість подальшого моніторингу реалізації запропонованих заходів. Як бачимо, там запропоновані напрями формують узгоджену дорожню карту вдосконалення земельного законодавства. Її реалізація дасть можливість створити збалансовану систему, у якій

поєднуються гарантії прав власників, ефективність управління земельними ресурсами та екологічна безпека.

У парламенті вже напрацьовано інструменти компенсацій та спеціальних режимів під час воєнного стану (напр., № 14117 про компенсації власникам у разі розміщення фортифікаційних споруд; підходи до цивільної конфіскації у суміжних сферах) [48;54]. Системно важливо:

1. передбачити е-конвейянсинг (повний електронний обіг документів і угод у сфері землі) із кваліфікованим е-підписом і нотаріальним е-апостилом;
2. оновити ЗКУ із урахуванням змін ЦКУ (спадкування паїв, іпотека/застава, сервітутні моделі) [1;7;16;39];
3. встановити чіткі рамки контролю концентрації та розкриття структури власності (в т.ч. трастів/холдингів) – за логікою, апробованою у державах ЄС [19;23;64;82].

Подальше оновлення земельного законодавства має спиратися на три взаємопов'язані цілі: стабільність права власності, прозорість ринку та екологічна/соціальна відповідальність. Гармонізація ЗКУ з ЦКУ, повна цифровізація кадастрово-реєстраційних процедур, безумовна публічність розпорядження землями, контроль концентрації, екологічні умови користування та ефективні процесуальні гарантії – це практичні кроки, які наближають національну систему до стандартів Конституції України і європейського правопорядку (Хартія основних прав ЄС, прецеденти ЄСПЛ) [2-3;58;82]. Лише так можна побудувати ринок, що одночасно захищає власників, стимулює інвестиції, зберігає родючість ґрунтів і відповідає очікуванням суспільства.

Удосконалення законодавства про право власності на землю є ключовою умовою стабільності аграрної політики та сталого розвитку держави. Комплекс запропонованих змін спрямований на забезпечення єдності правового регулювання, прозорості земельного ринку, екологічної відповідальності та ефективного захисту прав громадян. Синергія

законодавчих, цифрових і організаційних інструментів дозволить сформувати сучасну правову модель, яка відповідатиме принципам верховенства права, справедливості й відкритості, а також сприятиме підвищенню добробуту суспільства.

Висновки до Розділу 3

У даному розділі було з'ясовано сучасні проблеми функціонування ринку земель в Україні, проаналізовано європейські підходи до регулювання земельних відносин і визначено практичні шляхи вдосконалення національного законодавства. У процесі дослідження особливу увагу приділено аналізу чинної нормативної бази, виявленню основних недоліків правозастосування та визначенню напрямів їх подолання з урахуванням потреб сталого розвитку і євроінтеграційного курсу держави. Проведене дослідження дозволяє зробити кілька узагальнених висновків:

1. Стан правового регулювання земельних відносин в Україні залишається перехідним. Після відкриття ринку сільськогосподарських земель держава зробила важливі кроки у напрямі прозорості та цифровізації, однак все ще існують труднощі: недосконалість кадастру, подвійна реєстрація, неузгодженість норм і обмежений доступ громадян до повної інформації про угоди. Водночас нормативна база створює основу для подальшого розвитку ринку та зміцнення гарантій власності. Проблемним залишається питання гармонізації Земельного та Цивільного кодексів, необхідність чіткішого визначення процедур реєстрації прав, а також забезпечення ефективного контролю за використанням земель і дотриманням екологічних вимог.

2. Європейський досвід регулювання ринку земель доводить, що ефективна система поєднує свободу розпорядження з контролем за концентрацією земель, захистом довкілля та підтримкою місцевих фермерів. Для України важливо не просто копіювати іноземні норми, а пристосовувати їх до власних умов – через цифрові кадастрові сервіси, прозорі аукціони, механізми переважного права та вимоги до екологічного використання земель.

Досвід країн ЄС демонструє важливість стабільної правової політики, публічності земельних рішень і рівного доступу суб'єктів до інформації. Україна має потенціал реалізувати подібну модель через поступову цифровізацію, розширення повноважень місцевих громад і запровадження антикорупційних запобіжників у земельній сфері.

3. Подальше вдосконалення законодавства має спиратися на три головні напрями:

- гармонізацію Земельного та Цивільного кодексів і створення єдиних правил набуття права власності;
- цифровізацію усіх земельних процедур та запровадження «єдиного вікна» для громадян і бізнесу;
- посилення контролю за використанням земель, прозорість рішень органів влади та підвищення відповідальності посадових осіб.

Важливими також є спрощення оформлення спадкових прав, підтримка дрібних фермерів і посилення судового захисту. Окрім того, доцільно забезпечити дієву взаємодію між державними структурами, створити єдину базу відкритих кадастрових даних, розробити механізми моніторингу ефективності реформ і удосконалити систему екологічного нагляду за використанням земель.

Отже, результати показали, що реформування земельних відносин потребує узгоджених дій держави, громад і власників. Лише поєднання правових, організаційних і технологічних змін дозволить створити справедливий, відкритий і безпечний ринок землі, який забезпечить стабільний розвиток аграрного сектору та підвищить довіру громадян до держави. Таким чином, оновлення земельного законодавства повинно мати комплексний характер, поєднувати захист прав власників із принципами прозорості, соціальної справедливості та відповідального ставлення до природних ресурсів.

ВИСНОВКИ

У кваліфікаційній роботі досягнуто поставленої мети – здійснено комплексний аналіз правової природи землі як об'єкта права власності, розкрито її сутність, ознаки, класифікацію та визначено напрями вдосконалення правового регулювання у цій сфері відповідно до чинного законодавства України й практики Європейського Союзу. Усі завдання дослідження виконано повністю, а отримані результати підтверджують про те, що земля має дуалістичну правову природу – як природний ресурс і як об'єкт майнових прав, що потребує поєднання приватноправового та публічно-правового регулювання.

1. На основі проведеного історико-правового аналізу встановлено, що інститут права власності на землю має багатовікову еволюцію – від звичаєвих форм володіння до сучасних норм кодифікованого права. Визначено, що ключовими етапами становлення українського земельного права стали земельні реформи 1990-2000-х років, ухвалення Конституції України 1996 р. і Земельного кодексу 2001 р., які заклали засади переходу до приватної власності на землю. Сучасна доктрина розглядає землю як об'єкт з подвійною природою – економічну категорію та публічне благо, що потребує особливих гарантій охорони. Науковці В. Носік, П. Кулинич, А. Мірошніченко, І. Каракаш, Л. Козловська, О. Дрозд та ін. акцентують на тому, що земля як об'єкт права власності є не лише майном, а й елементом національної екосистеми, від стану якої залежить добробут суспільства. Узагальнення їхніх підходів дозволило авторіві роботи сформувати власну позицію: право власності на землю не може тлумачитися суто через призму приватної вигоди, адже воно має соціальну, екологічну й конституційну функції.

2. Проведене дослідження підтвердило, що земля має особливий правовий статус порівняно з іншими об'єктами цивільного обігу. Вона характеризується просторовою обмеженістю, незамінністю, зв'язком із природним середовищем і потребує правового режиму, який забезпечує

баланс між використанням і охороною. Запропоновано уточнену класифікацію земель за критеріями форми власності, цільового призначення, правового режиму та функціонального використання. Доведено, що такий підхід підвищує системність правового регулювання та сприяє ефективнішому управлінню земельними ресурсами. Земельна ділянка визнається індивідуалізованим об'єктом нерухомого майна, що підтверджується кадастровим номером, площею, межами та цільовим призначенням, а її правовий статус визначається нормами Земельного, Цивільного, Господарського та Екологічного кодексів.

3. У роботі обґрунтовано, що в Україні функціонують три основні форми власності – державна, комунальна та приватна, які перебувають у взаємодії та рівності перед законом. Встановлено, що нинішня система форм власності потребує подальшої гармонізації з європейськими підходами, зокрема у сфері використання публічних земель, контролю за концентрацією власності та екологічною відповідальністю суб'єктів. Також можна зазначити, що приватна власність на землю стала важливою умовою становлення ринкової економіки, проте без належного державного контролю може призвести до монополізації або нераціонального використання. Запропоновано удосконалити механізми управління комунальними землями через підвищення прозорості кадастрових процедур, а також розширити можливості для оренди як форми соціально орієнтованого землекористування.

4. Земля визнана Конституцією України основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Аналіз показав, що норми Основного Закону і Земельного кодексу утворюють комплекс гарантій реалізації й захисту прав власників. Основними з них є принцип рівності форм власності, право кожного громадянина на землю, заборона свавільного позбавлення, а також право на відшкодування збитків у разі примусового вилучення. Судова практика Конституційного Суду та Верховного Суду свідчить про поступове утвердження принципів пропорційності, справедливості та публічності в земельних правовідносинах.

У роботі доведено, що ефективність правового регулювання напряду залежить від реальної дії гарантій – процедур кадастрової реєстрації, оскарження рішень органів влади, компенсаційних механізмів і можливості судового самозахисту.

5. Аналіз практики після відкриття ринку земель з 2021 року, показав низку системних проблем: недосконалість кадастру, подвійна реєстрація, відсутність єдиного електронного простору даних, обмежений доступ громадян до повної інформації про угоди, слабкий контроль за концентрацією власності. Попри позитивні зрушення в цифровізації, прозорості та дерегуляції, ринок залишається у стадії становлення. У роботі обґрунтовано, що для забезпечення стабільності обігу земель потрібні три базові кроки:

- гармонізація норм Земельного та Цивільного кодексів;
- впровадження принципу «єдиного вікна» для реєстраційних процедур;
- створення інтегрованої системи моніторингу землекористування на базі Державного земельного кадастру та відкритих даних.

6. Вивчення практики країн ЄС, зокрема Польщі, Німеччини, Франції та інших показало, що ключовими засадами ефективної земельної політики є прозорість ринку, підтримка місцевих фермерів, обмеження концентрації земель у великих агрохолдингах, публічність реєстрів і висока відповідальність за нераціональне використання. Для України важливо не просто запозичувати іноземний досвід, а адаптувати його до національних умов, з урахуванням особливостей правового режиму, військового стану та потреб післявоєнного відновлення. Запропоновано поетапне впровадження європейських підходів у сфері кадастрового адміністрування, земельного оподаткування та екологічного моніторингу.

7. На мою думку, можна сказати, що земля в Україні має бути не лише об'єктом економічного інтересу, а й стратегічним ресурсом сталого розвитку, тому держава повинна забезпечити баланс між приватною ініціативою та публічною відповідальністю. Власна позиція полягає у необхідності подальшої децентралізації управління земельними ресурсами, надання

громадам більшої автономії у розпорядженні публічними землями, посиленні екологічної експертизи при зміні цільового призначення ділянок і створенні незалежної системи аудиту землекористування. Практичне значення результатів роботи полягає у можливості використання сформульованих висновків у нормотворчій діяльності, підготовці проєктів законів, а також у навчальному процесі юридичних і аграрних спеціальностей.

8. Мета дослідження досягнута, а всі поставлені завдання виконані. Проведене дослідження довело, що інститут права власності на землю в Україні перебуває у фазі активного реформування, спрямованого на зближення з європейськими стандартами. Запропоновано концептуальний підхід до подальшого вдосконалення земельного законодавства, який базується на трьох принципах:

- правова визначеність (усунення суперечностей між кодексами, чітке закріплення прав і обов’язків власників);
- цифрова прозорість (повна відкритість кадастрових даних, електронні сервіси, автоматизація реєстраційних процедур);
- екологічна відповідальність (інтеграція природоохоронних критеріїв у процес землекористування).

Загалом результати магістерського дослідження доводять, що право власності на землю є фундаментальним елементом правової системи, який поєднує у собі юридичну, економічну та соціальну складові. Подальший розвиток земельного законодавства має бути спрямований на створення стабільної, справедливої та екологічно відповідальної моделі землеволодіння, що забезпечить сталий розвиток держави та добробут її громадян.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

Нормативний матеріал:

1. Цивільний кодекс України: Закон України від 18.03.2004 № 1618-IV. Дата оновлення: 31.12.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15#n6569>. (дата звернення: 14.11.2025 р.).
2. Конституція України: Закон України від 28 черв. 1996 р. № 254к/96-ВР // *Офіційне інтернет-представництво Президента України*. URL: <https://www.president.gov.ua/ua/documents/constitution/konstituciya-ukrayini-rozdil-ii>. (дата звернення: 15.11.2025 р.).
3. Конституція України: Закон України від 08.12.2004 № 2222-IV. *Відомості Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>. (дата звернення: 17.10.2025 р.).
4. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: Закон України від 28.04.2021 р. № 1423-IX. Дата оновлення: 01.01.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text>. (дата звернення: 18.10.2025 р.).
5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 р. № 552-IX. *Офіційний вісник України*. 2020. № 36. С. 7. Ст. 1185. URL: <https://bit.ly/3bvab8m>. (дата звернення: 17.11.2025 р.).
6. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні: Закон України від 10.07.2018 р. № 2498-VIII. *Відомості Верховної Ради України*. 2018. № 37. Ст. 277.

7. Земельний кодекс України: Закон від 25.10.2001 р. № 2768-III. *Офіційний вісник України*. 2001. № 46. Ст. 2038. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>. (дата звернення: 12.11.2025 р.).

8. Земельний кодекс України: від 18.12.1990 р. № 561-XII. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1991. № 10. Ст. 98.

Спеціальна література:

9. Актуальні проблеми правового регулювання аграрних, земельних, екологічних та природоресурсних відносин в Україні: колективна монографія / відп. ред. Т. Є. Харитонova, І. І. Каракаш. Одеса: Видавничий дім «Гельветика», 2018. 722 с.

10. Бельо Л. Ю., Вовк А. В. Український народ як суб'єкт права власності на землю. *Часопис цивілістики*. 2019. Вип. 32. С. 26–30.

11. Боднарчук О. Г., Васківська К. М., Гаврилiшин А. П. Земельне право: навчальний посiбник. Iрпiнь: Унiверситет ДФС України, 2021. 446 с.

12. Герасимчук Л. Набувальна давність як підстава набуття права власності на земельну ділянку. *Пiдприємництво, господарство i право*. 2020. № 2. С. 172–176.

13. Гринько С., Костяшкін І. Право власності на землю територіальних громад. *Унiверситетські наукові записки*. 2020. № 6 (78). С. 174–183. DOI: 10.37491/UNZ.78.16. (дата звернення: 12.11.2025 р.).

14. Дрозд О. Ю. Земля як об'єкт земельних відносин. *Адвокат*. 2009. № 1 (100). С. 24–26. URL: <https://www.libr.dp.ua/text/adv2009-1-Drozd.pdf>. (дата звернення: 19.10.2025 р.).

15. Земельне право України: підручник / [М. В. Шульга та ін.]; за ред. М. В. Шульги. Київ: Юрінком Інтер, 2004. 368 с.

16. Земельний кодекс України: наук.-практ. коментар / А. М. Мірошніченко, Р. І. Марусенко. Київ, 2016. 496 с.

17. Зігрій О. В., Сендецька І. В. Право власності на землю: сучасні проблеми та перспективи їх вирішення. *Наукові записки*. Серія: Право. 2023.

Вип. 14. С. 55–59. DOI: 10.36550/2522-9230-2023-14-55-59. (дата звернення: 17.11.2025 р.).

18. Зигрій О. В. Земельна реформа в Україні: наслідки й перспективи. Україна в умовах реформування правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід. *Матеріали IV Міжнар. наук.-практ. конф.* Тернопіль: Економічна думка, 2019. С. 26–29.

19. Зубрицький О. В. Правове регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні та країнах ЄС: порівняльно-правовий аспект. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київ, 2019. 17 с.

20. Каракаш І. І. Право власності на природні об'єкти та їх ресурси в Україні. Одеса, 2017. 436 с.

21. Караханян К. М., Олькіна О. В. Конституційні засади набуття та реалізації права власності на окремі групи земель в Україні: правові колізії та шляхи їх подолання. *Проблеми законності*. 2019. Вип. 147. С. 37–45. DOI: 10.21564/2414-990x.147.182495. (дата звернення: 11.11.2025 р.).

22. Карпенко, Р. В., Балагура, В. В. Реалізація права на землю: аспекти цивільного законодавства. *Право і суспільство*. 2021. № 3. С. 31–34. DOI: 10.32842/2078-3736/2021.3.5. (дата звернення: 21.11.2025 р.).

23. Касіч А. О., Підкуйко О. О., Терещенко А. В., Тимошенко В. О. Сучасні проблеми державного регулювання ринку землі в Україні. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2020. № 2. DOI: 10.32702/2307-2156-2020.2.3. (дата звернення: 15.10.2025 р.).

24. Кірейцева О. В., Жилін О. В. Ринок землі в Україні: проблеми та перспективи. *Bioeconomy and Agrarian Business*. 2021. Т. 12, № 3–4. С. 35–45. DOI: 10.31548/bioeconomy2021.03-04.035. (дата звернення: 13.11.2025 р.).

25. Козловська Л. Конституційна доктрина права власності на землю в Україні. *Вісник Конституційного Суду України*. 2021. № 3. С. 89–101.

26. Костяшкін І. О., Бригінець О. О. Принцип рівності суб'єктів права власності на землю: проблеми правового забезпечення. *Науковий вісник*

Ужгородського національного університету. Серія: Право. 2021. Вип. 65. С. 194–199. DOI: 10.24144/2307-3322.2021.65.35. (дата звернення: 10.11.2025 р.).

27. Кулинич П. Ф. Земельна ділянка як об'єкт правових відносин: поняття, ознаки, види. *Часопис Київського університету права. 2010. № 3. С. 215–219.*

28. Лисенков С. Л., Таранов А. П. Гарантії прав та свобод людини і громадянина. *Юридична енциклопедія. Київ: Укр. енцикл. ім. М. П. Бажана, 1998. Т. 1. 70 с.*

29. Літошенко О. С., Науменко С. Г. Ринок землі як інструмент забезпечення ефективності функціонування агросфери. *Наукові перспективи. 2022. № 6 (24). С. 406–415.*

30. Маньогора Т. В. Набувальна давність на земельну ділянку. *Інформація і право. 2020. № 1 (32). С. 145–152.*

31. Мірошніченко А. М. Земельне право України. Київ: Алерта; КНТ; ЦУЛ, 2009. 496 с.

32. Мовчан Р. О. Про ознаки земельної ділянки та їх значення для кваліфікації злочину, передбаченого ст. 197-1 КК України. *Вчені записки ТНУ ім. В. І. Вернадського. Серія: Юридичні науки. 2019. Т. 30 (69), № 4. С. 174–180. DOI: 10.32838/1606-3716/2019.4/28. (дата звернення: 24.11.2025 р.).*

33. Мунтян В. Л. Деякі проблеми права власності на землю в Україні. *Антологія української юридичної думки [в 10 т.]. Т. 10: Юридична думка незалежної України / відп. ред. Ю. С. Шемшученко, В. Ф. Погорілко. Київ: Юридична книга, 2005. С. 718–740.*

34. Недолуга Д. Правові аспекти відчуження землі як об'єкта права власності. Актуальні питання теорії та практики в галузі права, освіти, соціально-гуманітарних та поведінкових наук в умовах воєнного стану: матеріали II Міжнар. наук.-практ. конф., м. Чернігів, 25 квіт. 2024 р. Чернігів: ПАУ, 2024. С. 223–227. (дата звернення: 20.10.2025 р.).

35. Недолуга Д. С., Андрущенко Т. С. Конституційно-правові аспекти реалізації права власності на землю. *Науковий вісник Ужгородського*

національного університету. Серія: Право. 2025. Вип. 88, ч. 1. С. 328–334. DOI: 10.24144/2307-3322.2025.88.1.48. (дата звернення: 17.10.2025 р.).

36. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: *монографія*. Київ: Юрінком Інтер, 2006. 544 с.

37. Озимок І. В. Конституційне право власності на землю в Україні та зарубіжних країнах: порівняльно-правове дослідження: дис. канд. юр. наук. Київ, 2020. 120 с.

38. Олькіна О. В. Юридичні особи публічного права: постановка проблеми визначення критеріїв розмежування юридичних осіб публічного та приватного права. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2014. № 4. С. 91–93.

39. Омельчук О. М., Чудик-Білоусова Н. І., Тараненко Л. С. Процедури набуття права власності на землю. *Науковий вісник Хмельницького національного університету*. Серія: Юридичні науки. 2020. № 6 (78), т. 2. С. 158–173. DOI: 10.37491/UNZ.78.15. (дата звернення: 21.11.2025 р.).

40. Одарюк М. П. Процедурні питання виникнення прав на землю. *Право новели*. 2018. № 5. С. 42–48.

41. Павлюк О. В. Права на земельні ділянки іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні. Дис. ... д-ра філософії. Київ, 2023. 271 с.

42. Печений О. Визнання права власності за набувальною давністю: підстави, порядок, процесуальні особливості. *Вісник Національної асоціації адвокатів України*. 2019. № 4 (52). С. 19–29.

43. Правдюк А. Л. Теоретичні аспекти реалізації конституційного права власності на землю на сучасному етапі земельної реформи. *Підприємництво, господарство і право*. 2021. № 5. С. 132–136.

44. Сидор В. Д. Історично-правові передумови формування вітчизняного земельного законодавства. *Вісник Запорізького національного університету*. Юридичні науки. 2010. № 4. С. 111–117. URL: <https://web.znu.edu.ua/herald/issues/2010/jur-2010-4/111-117.pdf>. (дата звернення: 16.11.2025 р.).

45. Сокол М. В. Підстави набуття права приватної власності на ліси та земельні ділянки лісогосподарського призначення. *Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції*. 2024. № 2. С. 27–33. DOI: 10.32782/2408-9257-2024-2-5. (дата звернення: 09.11.2025 р.).

46. Сокол М. В., Балабаш С. В. Юридичні особи як суб'єкти приватної власності на земельні ділянки. *Актуальні проблеми держави і права*. 2024. Вип. 103. С. 212–218. DOI: 10.32782/apdr.v103.2024.26. (дата звернення: 11.11.2025 р.).

47. Становлення і розвиток земельного законодавства України у ХХ – на початку ХХІ століття: науково-практичний посібник для суддів та кандидатів на посаду судді / за ред. д-ра юрид. наук, проф., члена Науково-консультативної ради при ВС, члена-кореспондента НАПрН України Павла Кулинич; [П. Кулинич, К. Медведєв, А. Потапенко, О. Тиханський, В. Семенюк]. Київ: ФОП Клименко Ю. Я., 2018. 142 с.

48. Хутор Т., Климкосюк А., Рубащенко М. Цивільна конфіскація та конфіскація активів за порушення санкцій. Необхідні кроки України. Київ: Інститут законодавчих ідей, 2025. 48 с. URL: https://izi.institute/media/analysts/pdf/2025/01/22/Цивільна_конфіскація_та_конфіскація_активів_за_порушення_санкцій_.pdf. (дата звернення: 12.11.2025 р.).

49. Чоломбитько Ю. О. Особливості права власності на землю юридичних осіб приватного права. *Право та інновації*. 2024. № 2 (46). С. 106–111. DOI: 10.37772/2518-1718-2024-2(46)-16. (дата звернення: 24.11.2025 р.).

50. Щербак Ю. В. Поняття системи гарантій правових форм переходу права власності на земельні ділянки громадянам України та їх види. *Економіка та право*. 2019. № 3 (54). С. 58–63. DOI: 10.15407/econlaw.2019.03.058. (дата звернення: 23.11.2025 р.).

51. Щербак Ю. В. Земельна ділянка як особливий і самостійний об'єкт земельних правовідносин. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. Серія: Юриспруденція. 2018. № 35, т. 2. С. 36–38. DOI: 10.32841/2307-1745.2018.35.2.9. (дата звернення: 17.11.2025 р.).

52. Юркевич Ю. До розмежування статусу юридичних осіб (їх об'єднань) публічного та приватного права. *Підприємництво, господарство і право*. 2016. № 1. С. 46–50. URL: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2016/01/8.pdf>. (дата звернення: 17.10.2025 р.).

53. Ясінецька І. А., Потапський Ю. В. Удосконалення законодавства у сфері ведення державної реєстрації прав на земельну та іншу нерухомість в Україні. *Економіка і суспільство*. 2017. Вип. 9. С. 869–874. URL: https://economyandsociety.in.ua/journals/9_ukr/151.pdf. (дата звернення: 17.10.2025 р.).

Матеріали практики:

54. ВАР ініціює законопроект про компенсації аграріям за землі під фортифікаціями. *Agravery.com*. 2025. URL: <https://agravery.com/uk/posts/show/var-iniciue-zakonoproekt-pro-kompensacii-agrariam-za-zemli-pid-fortifikaciami>. (дата звернення: 12.11.2025 р.).

55. Ефективні фермери чи неефективні агрохолдинги? *Latifundist.com*. 2018. URL: <https://latifundist.com/193-efektivn-fermeri-chi-neefektivn-agroholdingi>. (дата звернення: 05.10.2025 р.).

56. Земельний кодекс України: Стаття 130. Набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Protocol. *Юридичний інтернет-ресурс*. URL: https://protocol.ua/ua/zemelnyy_kodeks_ukraini_statnya_130. (дата звернення: 10.10.2025 р.).

57. Земельна корупція: Топ-30 корупційних ризиків при розпорядженні землями державної та комунальної власності / *Національне агентство з питань запобігання корупції*. Київ, 2021. 64 с. URL: https://nazk.gov.ua/wp-content/uploads/2021/02/30_antikor_land.pdf. (дата звернення: 14.10.2025 р.).

58. Зеленчук і Цицюра проти України. Європейський суд з прав людини. *Вікіпедія*. 2019. URL:

https://uk.wikipedia.org/wiki/Зеленчук_і_Цицюра_проти_України. (дата звернення: 14.11.2025 р.).

59. Земельне право. Конституційний Суд України. *Офіційний вебсайт*. URL: <https://ccu.gov.ua/storinka-knygy/28-zemelne-pravo>. (дата звернення: 02.11.2025 р.).

60. Каут А. Власники зруйнованого майна отримають землю безкоштовно: *Рада прийняла закон*. УНІАН. 2025. URL: <https://www.unian.ua/economics/other/vlasniki-zruynovanogo-viynouyu-mayna-otrimayut-zemlyu-bezkoshtovno-rada-priynyala-zakon-13156239.html>. (дата звернення: 24.11.2025 р.).

61. Коновалов С. Гарантії прав на землю. Земельний фонд України. 2022. URL: <https://www.zemfond.net/post/harantii-prav-na-zemliu>. (дата звернення: 15.11.2025 р.).

62. Кримінальний кодекс України: Стаття 197-1. Самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво. Головна – *Законодавство України*. 2019. URL: https://kodeksy.com.ua/kriminal_nij_kodeks_ukraini/statja-197-1.htm. (дата звернення: 17.10.2025 р.).

63. Кримінальний кодекс України: Стаття 364. Зловживання владою або службовим становищем. Головна – *Законодавство України*. 2019. URL: https://kodeksy.com.ua/kriminal_nij_kodeks_ukraini/statja-364.htm. (дата звернення: 17.10.2025 р.).

64. Кукуруза Г. Проблеми земельної реформи, які вже стали очевидні. НВ. *Бізнес*. 2019. URL: <https://biz.nv.ua/ukr/experts/prezidentu-i-agrariyam-nuzhen-gramotnyy-kommunikator-50046318.html>. (дата звернення: 16.11.2025 р.).

65. Огляд практики (із земельних спорів) за I півріччя 2025 року / Комітет НААУ з питань аграрного, земельного та довкілевого права; *Національна асоціація адвокатів України*. Київ, 2025. 75 с. URL: https://unba.org.ua/assets/uploads/publications/Oglyad_VS_zemelni_pitannya.pdf. (дата звернення: 21.11.2025 р.).

66. Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного та земельного ринків в Україні: *тези доповідей і наукових повідомлень на наук.-практ. конф.* (8 лип. 2003 р.). Київ, 2004. 129 с.

67. Офіційний вебсайт Конституційного Суду України. URL: <https://ccu.gov.ua/>. (дата звернення: 28.11.2025 р.).

68. Після 1 січня 2025 року неоформлені земельні ділянки визнають безхазяйними та передадуть громадам. Уланівська сільська рада. 2024. URL: <https://ulaniv-rada.gov.ua/news/1711697922>. (дата звернення: 12.11.2025 р.).

69. Поняття та способи захисту права власності на землю – Головне управління Держгеокадастру у Чернівецькій області. Офіційний вебсайт. 2019. URL: <https://chernivetska.land.gov.ua/poniattia-ta-sposoby-zakhystu-prava-vlasnosti-na-zemliu>. (дата звернення: 13.11.2025 р.).

70. Постанова Верховного Суду від 03.07.2018 р. у справі № 670/266/17. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://bit.ly/3eDpCQR>. (дата звернення: 03.11.2025 р.).

71. Права та форми власності на землю. *Media-Versii*. 2011. URL: <https://versii.cv.ua/news/prava-ta-formi-vlasnosti-na-zemlyu/15551.html>. (дата звернення: 11.11.2025 р.).

72. Правове регулювання у сфері земельних ресурсів: аналітична записка / Асоціація міст України. Київ, 2023. 19 с. URL: https://www.auc.org.ua/sites/default/files/library/zemlya_az_2023_v2.pdf. (дата звернення: 17.10.2025 р.).

73. Рибачек В. К. Правові особливості регулювання земельних відносин в Україні в період військових викликів. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. Серія: Юриспруденція. 2025. № 75. С. 74–78. DOI: 10.32782/2307-1745.2025.75.16.

74. Самчук-Колодяжна З. Ф., Колодяжний Д. О. Проблеми відшкодування шкоди, завданої житловим об'єктам громадян України воєнною агресією РФ. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 8.

C. 162–166. DOI: 10.32782/2524-0374/2023-8/36. (дата звернення: 25.11.2025 р.).

75. Способи захисту прав на земельні ділянки та гарантії прав власності. *Безоплатна правова допомога*. URL: <http://lib.sowa.com.ua/pravova%20dop%20sarny/PDF/2/4.pdf>. (дата звернення: 17.10.2025 р.).

76. Стаття 79. Земельна ділянка як об'єкт права власності – Земельний кодекс України. Protocol. Безкоштовний сервіс для вирішення юридичних питань №1 в Україні. 2025. URL: https://protocol.ua/ua/zemelniy_kodeks_ukraini_statnya_79. (дата звернення: 17.11.2025 р.).

77. Стаття 152. Способи захисту прав на земельні ділянки – Земельний кодекс України. Protocol. Безкоштовний сервіс для вирішення юридичних питань №1 в Україні. 2025. URL: https://protocol.ua/ua/zemelniy_kodeks_ukraini_statnya_152. (дата звернення: 27.11.2025 р.).

78. Учасники проєктів Вікімедіа. Земельний фонд України. *Вікіпедія*. 2018. URL: https://uk.wikipedia.org/wiki/Земельний_фонд_України. (дата звернення: 15.10.2025 р.).

79. Учасники проєктів Вікімедіа. Право на землю в Україні. *Вікіпедія*. 2010. URL: https://uk.wikipedia.org/wiki/Право_на_землю_в_Україні. (дата звернення: 16.10.2025 р.).

80. Як працює ринок землі в Європейському Союзі. *Landlord*. 2024. URL: <https://landlord.ua/news/rynok-zemli/yak-praczuuye-rynok-zemli-v-uevropejskomu-soyuzi>. (дата звернення: 20.11.2025 р.).

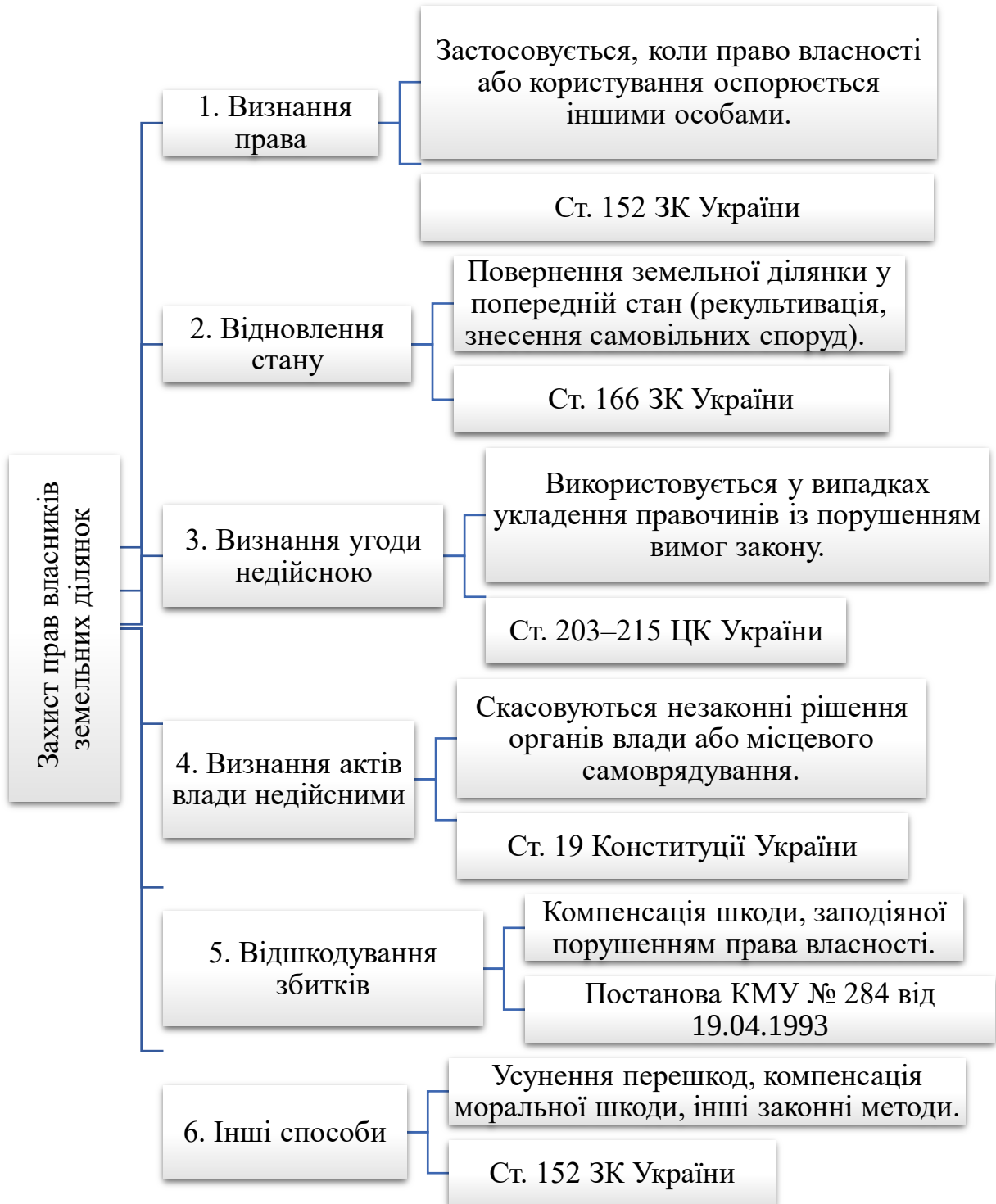
81. Що не так з ринком землі в Україні. *Uland.ua*. 2025. URL: <https://uland.ua/shho-ne-tak-z-rinkom-zemli-v-ukrayini>. (дата звернення: 06.11.2025 р.).

82. Agriculture, forestry and fishery statistics. 2018 edition / European Union. Luxembourg: Publications Office of the European Union, 2018. С. 200. DOI: 10.2785/340432. (дата звернення: 17.10.2025 р.).

ДОДАТКИ

Додаток А

Основні способи захисту прав власників земельних ділянок [75]



Додаток Б

Порівняльна характеристика державного регулювання земельних відносин у країнах Європи [82].

№ з/п	Країна	Основні засади правового регулювання
1	Франція	Усі операції із землею перебувають під контролем держави. Для купівлі або розширення земельної ділянки необхідно отримати дозвіл спеціального адміністративного комітету SAFER. Забезпечується пріоритет місцевих фермерів і дотримання екологічних стандартів.
2	Данія	Законодавство вимагає підтвердження професійної спроможності покупця: аграрна освіта, досвід ведення господарства не менше 8 років, наявність фінансових ресурсів. Угоди підлягають письмовому узгодженню з місцевими органами.
3	Велика Британія	Більшість земель формально належать державі або короні. Купівля приватних земель можлива лише через нотаріально оформлені договори чи аукціони. Перевага надається чинним орендарям і місцевим громадам.
4	Польща	Обіг с/г земель контролює Державне агентство KOWR. Пріоритет мають особи з аграрною освітою, які проживають у громаді; максимальна площа — 500 га. Перед продажем перевіряється цільове призначення і наявність дозволу місцевої влади.
5	Німеччина	Закон «Про обіг земельних ділянок» передбачає обов’язкове погодження угод земельним управлінням. Заборонено продаж землі, якщо це порушує інтереси сільського господарства. Здійснюється суворий контроль за концентрацією земель.
6	Угорщина	Землю можуть набувати лише громадяни країни, які мають аграрну освіту та фактично займаються сільським господарством. Заборонено купівлю землі юридичними особами й іноземцями. Діє обмеження максимальної площі у 300 га.

Додаток В

Напрями удосконалення земельного законодавства

Напрямок удосконалення	Основні заходи (інструменти реалізації)	Відповідальні органи	Очікуваний результат
Гармонізація Земельного і Цивільного кодексів	Уніфікація термінів, узгодження процедур переходу права, кодифікація форм власності	Верховна Рада, Мін'юст	Єдине тлумачення норм, скорочення кількості спорів
Цифровізація кадастрових процесів	Інтеграція ДЗК і Реєстру прав, електронні договори та верифікація	Держгеокадастр, Мін'юст	Прозорість операцій, мінімізація корупційних ризиків
Прозорі електронні аукціони	Проведення всіх торгів через е-систему, публікація протоколів	Місцеві ради, Мінагро	Відкритість розпорядження землями, зростання доходів громад
Контроль концентрації власності	Встановлення лімітів володіння, публічний моніторинг пов'язаних осіб	АМКУ, НАЗК, Держгеокадастр	Запобігання монополізації та зловживанням
Екологічні умови землекористування	Екологічна експертиза, моніторинг ерозійних зон, аудит супутникових даних	Міндовкілля, громади	Раціональне використання земель, збереження родючості
Судовий та адміністративний захист	Спеціалізація судів, процесуальні строки, компенсаційні механізми	Верховний Суд, Мін'юст	Підвищення рівня гарантій захисту прав власників

Оформлення прав і спадкування	Спрощення процедур, електронна подача, інформаційна кампанія	Громади, нотаріуси	Повна легалізація власності, зменшення невизначених ділянок
Ринок оренди	Типові договори, реєстрація обтяжень, переважне право орендаря	Мінагро, Мін'юст	Стабільність орендних відносин, стимул до інвестицій
Антикорупційні інструменти	Публічні реєстри, розкриття бенефіціарів, аудит даних	НАЗК, ДБР	Підзвітність і відкритість у прийнятті рішень
Інституційна координація	Міжвідомча рада, підготовка кадрів, регіональні консультації	Мінагро, Мін'юст, АМКУ	Єдність політики та підвищення управлінської спроможності