

Міністерство освіти і науки України
Західноукраїнський національний університет
Юридичний факультет
Кафедра цивільного права і процесу

**РИНОК ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ: ВПЛИВ НА ПРАВО ВЛАСНОСТІ ТА
КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЛЕЮ ПІД ЧАС ВІЙНИ**

Міждисциплінарна курсова робота

студента (ки) I курсу ПРзм-11 групи

Галузі знань 08 Право

Спеціальності 081 Право

Папіж Вікторія Володимирівна

Керівник : доцент, к.е.н., Зигрій Ольга Володимирівна

Національна шкала відмінно

Кількість балів: 90/90

Оцінка: ECTS A

Члени комісії

_____ О.В. Зигрій

_____ І.С. Лукасевич-Крутник

_____ Н.С. Марценко

Тернопіль - 2025

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ТА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЛЕЮ В УКРАЇНІ.....	6
1.1. Поняття та зміст права власності на землю.....	6
1.2. Право користування землею: види, суб'єкти та особливості.....	8
1.3. Наукові підходи до розуміння права власності та користування землею.....	10
РОЗДІЛ 2. ПРАВОВИЙ АСПЕКТ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ ПІД ЧАС ВІЙНИ В УКРАЇНІ.....	14
2.1. Нормативно-правова база регулювання ринку землі під час воєнного стану.....	14
2.2. Особливості укладення та виконання договорів щодо земельних ділянок у період війни.....	16
2.3. Обмеження у сфері щодо розпорядження землею в умовах війни.....	19
2.4. Захист прав власників та користувачів земельних ділянок у період війни.....	22
РОЗДІЛ 3. ЗАХИСТ ПРАВ ВЛАСНИКІВ ТА КОРИСТУВАЧІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В УМОВАХ ВІЙНИ.....	26
ВИСНОВКИ.....	31
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	35.

ВСТУП

Актуальність проблеми. Повноцінний ринок земель сільськогосподарського призначення запрацював в Україні лише у 2021 р., однак уже у 2022 р. він опинився під впливом воєнного стану. Масштабні бойові дії, мінування та реквізиції ділянок, запровадження надзвичайних процедур їх відчуження й використання, а також необхідність фіксації екологічних збитків поставили під сумнів традиційні механізми реалізації та захисту права власності і користування землею. Сьогодні саме земля стає водночас економічним активом, об'єктом підвищеного екологічного ризику й стратегічним ресурсом оборони, що зумовлює потребу у комплексному науковому аналізі правових викликів та пошуку збалансованих рішень.

Аналіз останніх досліджень і наукових праць. Формування ринку землі в умовах війни досліджували О. Зигрій, Н. Бутрин-Бока, І. Жайворонок, Т. Кулініч, С. Коробка, Д. Хасан Мустафович, М. Чикалюк та інші. Вчені зосереджуються на перегляді орендних процедур, захисті титулу при знищенні архівів, обмеженнях для іноземного капіталу, а також на кримінально-правовій охороні довкілля від екоциду. Водночас комплексна систематизація судової практики воєнного періоду, оцінка ефективності компенсаційного механізму та вироблення рекомендацій для післявоєнної реконструкції земельних відносин залишаються недостатньо опрацьованими.

Мета курсової роботи – розкрити правові засади функціонування ринку землі України у воєнний час та обґрунтувати напрями вдосконалення захисту прав власників і користувачів земельних ділянок у сучасних безпекових умовах.

Відповідно до мети визначено такі завдання:

- висвітлити поняття, зміст та структуру права власності й користування землею;
- узагальнити наукові підходи до розуміння цих прав;

- розкрити нормативно-правову базу регулювання ринку землі під час воєнного стану;
- охарактеризувати особливості укладення та виконання договорів щодо земельних ділянок у період війни;
- проаналізувати чинні обмеження розпорядження землею у воєнний час;
- діагностувати судову практику з питань захисту прав власників та користувачів земель;
- дати оцінку ефективності компенсаційних та адміністративних механізмів;

Об’єкт дослідження – суспільні відносини, що виникають у процесі реалізації та захисту права власності й користування земельними ділянками в Україні в умовах воєнного стану.

Предмет дослідження – нормативно-правові акти, судові рішення, доктринальні підходи й практичні механізми, які визначають порядок розпорядження, користування та захисту земельних ділянок під час війни.

Теоретичною основою дослідження слугують положення земельного, цивільного, адміністративного й кримінального законодавства України, акти Кабінету Міністрів та Національного банку, міжнародні директиви ЄС, монографії й статті сучасних українських науковців, а також узагальнення судової практики Верховного Суду.

Курсова робота складається зі вступу, трьох розділів та висновків. У вступі обґрунтовано актуальність теми, визначено мету, завдання, об’єкт, предмет і теоретичну базу дослідження.

У першому розділі роботи ґрунтовно досліджуються теоретичні засади права власності та права користування землею в Україні. У центрі уваги— еволюція цих правових інститутів від земельної реформи 1990-х років до сучасного ринкового обігу: розкрито зміст класичної «трійці» повноважень

(володіння, користування, розпорядження) та їх трансформацію під впливом соціально-функціональної й еколого-правової доктрин. Аналізуються суб'єктний склад (фізичні та юридичні особи, держава, територіальні громади) і видовий спектр користування—оренда, емфітевзис, постійне користування, сервітути. Окрема увага приділяється науковим підходам до балансу приватного й публічного інтересів, ролі публічних обмежень (охорона довкілля, містобудівні та санітарні зони) та судовим орієнтирам, що формують практику захисту земельних прав.

Другий розділ присвячено комплексному аналізу правового режиму ринку землі в умовах війни. Розділ починається зі стислих змін у законодавстві: Закону № 2145-IX, постанов Кабінету Міністрів № 326 і № 473, валютних обмежень НБУ. Далі докладно описано спрощені процедури оренди без аукціону, електронне укладення договорів, автоматичну пролонгацію чинних угод і вимоги до безготівкових розрахунків. Розглянуті екологічні та оборонні обмеження: блокування кадастрових номерів забруднених ділянок, «п'ятдесятикілометровий» прикордонний бар'єр, заборона змінювати цільове призначення землі, а також фінансово-санкційні фільтри, спрямовані на недопущення спекуляцій і відмивання коштів.

У третьому розділі окреслено сучасні механізми захисту прав власників і користувачів земельних ділянок, а також запропоновано практичні шляхи їх удосконалення. Проаналізовано адміністративні процедури поновлення втрачених титулів, компенсаційні алгоритми відшкодування збитків (нормативна оцінка + витрати на рекультивацію + втрачена вигода), судову практику щодо екоциду та мінної небезпеки, а також превентивні заходи—кадастрові «червоні позначки», сервіс подвійного підтвердження в реєстрі, місцеві програми страхування аграрних ризиків.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ТА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЛЕЮ В УКРАЇНІ

1.1. Поняття та зміст права власності на землю

Право власності на землю посідає в українській правовій системі подвійне місце: з одного боку, це класичне речове право власника володіти, користуватися й розпоряджатися ділянкою; з другого — публічно-правовий інститут, покликаний забезпечити стратегічний інтерес держави у збереженні ґрунтового ресурсу та екологічної рівноваги. Конституційна модель закріплює «загальний принцип свободи приватної ініціативи, але одночасно делегує законодавцеві право встановлювати спеціальні режими обігу, що чітко видно на прикладі земель сільськогосподарського призначення, де діють окремі обмеження щодо відчуження, концентрації й суб'єктного складу» [8]. У теорії земельного права визнано, що «об'єктом власності може бути лише індивідуалізована ділянка, просторово окреслена в державному кадастрі, зі встановленим цільовим призначенням; саме ця індивідуалізація перетворює природний ресурс на юридичний товар та дозволяє власнику реалізувати свої правомочності в повному обсязі» [6, с. 175].

Юридичний зміст права власності традиційно розкладають на три базові правомочності: володіння як фактичне панування над річчю, користування як здобуття корисних властивостей землі та розпорядження як можливість обирати долю земельної ділянки шляхом передачі, застави чи зміни її правового режиму. «Наявність публічних обмежень — сервітутів інженерних мереж, санітарно-захисних зон, зон охорони культурної спадщини — не заперечує, а конкретизує ці повноваження, підпорядковуючи їх суспільному інтересу й екологічним стандартам» [7, с. 138]. Своєрідним «четвертим» елементом змісту власності постає обов'язок, адже «землевласник зобов'язаний дотримуватися правил раціонального використання, відновлювати деградовані ґрунти та не

завдавати шкоди сусіднім ділянкам; ці приписи впливають із системного тлумачення статей 91–96 Земельного кодексу України» [8].

Історично формування сучасного поняття землевласності відбувалося під впливом ідей непорушності приватної власності західноєвропейської доктрини та радянської концепції «землі як всенародного надбання». «У незалежній Україні трансформація розпочалася з земельної реформи 1990-х, яка зруйнувала державну монополію й заклала правові передумови багатоукладності землекористування» [15, с. 108]. Проте паралельне запровадження мораторію на продаж сільськогосподарських земель (2001) на тривалий час «законсервувало ринкові механізми, створивши колізію між конституційним правом власника й державним протекціонізмом щодо аграрного фонду» [9, с. 138]. У результаті власність набрала характеру «неповної»: власники паїв отримали титул і могли укласти оренду, емфітевзис чи спадковий заповіт, але були позбавлені ключового елементу — свободи відчуження.

Початок повноцінного ринку землі у 2021 році став поворотним моментом, оскільки відновив розпорядчу складову й наблизив правомочності українського землевласника до європейських стандартів. Проте науковці вказують, що «реальна реалізація цих прав критично залежить від ефективності кадастрового обліку, прозорості нотаріальних процедур та доступу селян до фінансових інструментів для викупу чи іпотеки ділянок» [11, с. 50]; [12, с. 41]. Одночасно підкреслюється необхідність збереження природоохоронних запобіжників, адже «інтенсивний обіг без контролю може призвести до деградації ґрунтів і втрати продовольчої безпеки» [1, с. 53].

Комплексність права власності на землю проявляється також у його багаторівневому захисті. Судова практика, зокрема «постанова Верховного Суду у справі про видачу державного акта на право приватної власності на землю, виходить із презумпції законності набутих титулів і зобов'язує органи влади усувати перешкоди в їх реалізації, окрім випадків, коли встановлено порушення

екологічних чи суспільних інтересів» [17]. Такий підхід корелює з положеннями «Директиви 2008/99/ЄС, яка наголошує на необхідності криміналізації діянь, що завдають значної шкоди довкіллю, тим самим підкреслюючи, що природний компонент власності підлягає підвищеній охороні» [2].

Отже, поняття й зміст права власності на землю у сучасній Україні базуються на поєднанні приватноправових повноважень та публічноправових обмежень, спрямованих на забезпечення екологічної безпеки й раціонального використання земельного фонду. «Еволюція законодавства від мораторію до ринку засвідчила, що справжня повнота власності неможлива без чітких процедур реєстрації, належного судового захисту та дієвого контролю за дотриманням природоохоронних стандартів» [23, с. 112].

1.2. Право користування землею: види, суб'єкти та особливості

Право користування землею в Україні формує гнучку матрицю речово-зобов'язальних повноважень, покликану забезпечити обіг земельних ресурсів без передачі права власності. Провідною і, водночас, наймасовішою формою залишається договірна оренда: строкова, платна, обмежена цільовим призначенням та підкріплена державною реєстрацією у Державному земельному кадастрі. Саме через оренду аграрні суб'єкти здатні акумулювати потрібні площі посівів, не витрачаючи значний капітал на купівлю ділянок, а селяни отримують стабільний дохід, зберігаючи титул власника. «Законодавець встановлює обов'язкову нормативну грошову оцінку орендованої ділянки та переважне право викупу орендарем у разі продажу, що мінімізує спекулятивні ризики і слугує запобіжником проти надмірної концентрації земель у руках одного суб'єкта» [11, с. 12].

Другою за значенням формою є «емфітевзис — право довгострокового, до п'ятдесяти років, платного володіння та користування чужою сільськогосподарською землею». У контексті війни він набув особливої

популярності, адже дозволяє власникові зберегти контроль над ділянкою, тоді як агропідприємство отримує прогнозований горизонт окупності інвестицій у меліорацію й підвищення родючості. «При цьому відсутність запису в Реєстрі речових прав позбавляє користувача захисту від витребування землі, що підтверджено практикою Верховного Суду, який визнає реєстраційний запис обов’язковою передумовою речового захисту емфітевзису» [17].

Особливе місце у структурі користування посідає право постійного користування, закріплене за державними та комунальними підприємствами, військовими формуваннями і природно-заповідним фондом. Воно «забезпечує сталість земель стратегічного призначення, але супроводжується підвищеними природо-охоронними та містобудівними обмеженнями» [8]. До кола обмежених речових прав належать також земельні сервітути, що дають змогу прокладати інженерні мережі, проходити або здійснювати водозабір на чужій ділянці. Їх особливість «полягає у безстроковості, а припинення можливе лише за взаємною згодою або у разі відпадиння потреби, що підтримує баланс приватного й суспільного інтересів» [9, с. 138].

Суб’єктами користування є фізичні особи-громадяни, фермерські господарства, агрохолдинги, територіальні громади, держава та її органи. Фермери переважно працюють в орендному та емфітевзисному сегменті, корпорації додають до нього сервітутні схеми для консолідації великих земельних масивів, а громади реалізують право постійного користування для будівництва соціальної й транспортної інфраструктури. Водночас до 2024 р. «закон прямо забороняв іноземним компаніям та громадянам набувати права користування, що може трансформуватися у власність, на орендовані угіддя: парламент поставив розширення суб’єктного складу у залежність від всеукраїнського референдуму» [9, с. 139].

Право користування суттєво модифікується під впливом воєнного стану. В продовженні дослідження земельних питань, нами, О. Зигрій, В. Папіж та Т. Яцух,

було проаналізовано наступне - «Наочним є значне погіршення стану довкілля... непридатні до землеробства території — це все наслідки війни росії проти України», фіксуючи появу великих площ, що тимчасово вилучаються з аграрного обігу через мінування, ракетні обстріли й радіаційні ризики [10, с. 143]. Водночас «держава отримала інструмент реквізиції ділянок для оборонних потреб і встановлення тимчасових військових сервітутів із подальшим обов'язковим відшкодуванням збитків власникам; порядок оцінки й компенсації визначено урядовими постановами, ухваленими у 2022 році» [19]. Це підкреслює публічний характер земельного ресурсу й доводить, що навіть речові права користувачів можуть оперативно трансформуватися чи обмежуватися задля захисту національної безпеки та екологічних інтересів.

Таким чином, сучасна система користування землею в Україні являє собою багаторівневу конструкцію: приватноправові договори оренди та емфітевзису поєднуються з публічно-правовими механізмами постійного користування, сервітутів і реквізиції. Вона забезпечує «мобільність аграрного ринку, захист екологічного балансу та створює умови для відновлення земельного потенціалу після війни, зберігаючи базовий принцип — земля використовується за цільовим призначенням у спосіб, безпечний для довкілля і суспільства» [1, с. 53]; [12, с. 41].

1.3. Наукові підходи до розуміння права власності та користування землею

Українська доктрина земельного права ґрунтується на кількох взаємопов'язаних теоретичних підходах, що визначають сучасне бачення співвідношення права власності та права користування землею. Передусім ідеться про класичну речово-правову концепцію, відповідно до якої «власність становить «тріаду» повноважень — володіння, користування та розпорядження, а всі похідні права (оренда, емфітевзис, сервітут) розглядаються як обмеження або делегування окремих елементів цієї тріади іншим суб'єктам» [23, с. 110]. У межах такої

парадигми власник зберігає юридичне «панування» над ділянкою, тоді як користувач реалізує лише корисні властивості ґрунту, залишаючись залежним від власницького титулу.

На початку 1990-х років у національній науці утвердився соціально-функціональний підхід, що походить від європейської доктрини *Sozialbindung des Eigentums*. Він виходить із того, що «земля — невідтворний природний ресурс, тож абсолютна свобода приватного користування мусить поступатися суспільним екологічним і продовольчим інтересам. Цю ідею чітко відображено в Земельному кодексі України, який поєднав індивідуалістичні повноваження власника з публічно-правовими обов'язками щодо охорони ґрунтів, додержання цільового призначення та відшкодування завданої шкоди» [8, ст. 91]. Саме соціально-функціональна доктрина лягла в основу багаторічного мораторію на відчуження паїв, запровадженого у 2001 р.: «У січні 2001 року в Україні запроваджений мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення» [9, с. 138].

У сучасній літературі набирає сили еколого-правовий підхід, що розглядає земельні ділянки як елемент довкілля, а тому підпорядковує приватновласницькі інтереси цілям сталого розвитку. Зокрема, ми, О. Зигрій, В. Папіж та Т. Яцух справедливо підкреслили: «Українці намагаються донести світу наявну ситуацію із забрудненням навколишнього природного середовища, що є вкрай важкою... палаючі ліси, непридатні до землеробства території — це все наслідки війни росії проти України» [10, с. 143]. Виходячи з цього, ми пропонуємо змістити акценти з економічної доцільності землекористування на екологічну безпеку, що проявляється, зокрема, у посиленні сервітутних та рекультиваційних зобов'язань користувачів.

Паралельно розвивається економічно-правовий (інституційний) підхід, у межах якого земля розглядається як капітал, а ефективність власності та користування оцінюється крізь призму трансакційних витрат, доступу до

фінансування й ринкової ліквідності. Прихильники цієї школи доводять, що «повноцінний ринок неможливий без чіткої реєстрації речових прав, мінімізації корупційних ризиків і розвитку іпотечних інструментів; натомість надлишкові публічні обмеження підвищують тінізацію угод» [11, с. 50]. «Саме інституційний дискурс домінував під час ухвалення Закону 2020 р. про обіг сільгоспземель, коли законодавець запровадив перевірку покупця, безготівкові розрахунки та вимогу документального підтвердження походження коштів» [9, с. 139].

До наукового інструментарію дедалі активніше входить євроінтеграційний підхід, який пропонує гармонізувати українські земельні норми з *acquis* EU, зокрема щодо доступу до ринку, екологічної криміналізації та принципу «забруднювач платить». «Директива 2008/99/ЄС вимагає встановлення кримінальної відповідальності за серйозні порушення екологічного законодавства, що стимулювало перегляд вітчизняних правил господарського використання земельних ресурсів» [2].

Судова практика відіграє ключову роль у втіленні теоретичних підходів у реальні правовідносини, оскільки саме через рішення судів відбувається остаточне примирення приватного інтересу власника та публічних цілей збереження та раціонального використання земельних ресурсів. Особлива увага при цьому приділяється процедурі набуття та захисту право власності, а також гарантіям дотримання екологічних, градобудівних та інших суспільних обмежень.

Так, у постанові Великої Палати Верховного Суду України від 19 серпня 2005 року у справі про видачу державного акта на право приватної власності на землю (справа № 6-цп/2005) суд підтвердив презумпцію правильності та законності набуття власником правовстановлюючого документа. Колегія суддів зазначила: «У разі наявності державного акта та відповідного запису у Державному земельному кадастрі орган виконавчої влади не вправі відмовити у його видачі або поновленні без належних на те підстав, крім випадків, коли встановлено грубі порушення екологічних чи інших публічних норм» [17]. Цим

рішенням Верховний Суд закріпив принцип, що власник, який оформив всі необхідні документи, має право на усунення адміністративних перешкод з боку місцевої влади, якщо вони не мають обґрунтованого зв'язку із захистом довкілля чи суспільними інтересами.

У контексті інституційного підходу яскравим прикладом є постанова Великої Палати ВС від 29 листопада 2023 року у справі № 513/879/19, де суд розглядав питання правового статусу орендаря, який не зареєстрував договір оренди в Реєстрі речових прав. Судова колегія наголосила, що «державна реєстрація права власності чи іншого речового права за договором оренди є складовою процедури набуття правового захисту користувача. Відсутність запису про саму угоду в Державному реєстрі речових прав позбавляє користувача речового статусу та відповідних правомочностей, які випливають із договору» [30, с. 4]. Таким чином, суд чітко відмежував реєстрацію договору від реєстрації речового права, підтвердивши, що обидві дії є окремими юридичними фактами: перша породжує сам договір із його зобов'язальними наслідками, друга — надає користувачу право вимагати захисту своїх інтересів у суді та вимагає дотримання публічної процедури.

Ці рішення відображають поєднання теоретичних ліній: класичне визнання речового права власника як непохитного фундаменту, соціально-функціональні обмеження через екологічні норми та інституційні вимоги до прозорості і реєстрації як засобу зменшення корупційних і трансакційних ризиків. Водночас вони виокремлюють правові інструменти, які гарантують дотримання як приватних, так і публічних інтересів: презумпцію законності оформлених прав власності та обов'язковість двоступеневої реєстрації в разі користування землею за договором. Такий баланс створює передумови для стабільного розвитку земельних відносин в Україні в умовах зростаючих екологічних викликів і потреби в інвестиціях в аграрний сектор.

РОЗДІЛ 2. ПРАВОВИЙ АСПЕКТ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ ПІД ЧАС ВІЙНИ В УКРАЇНІ

2.1. Нормативно-правова база регулювання ринку землі під час воєнного стану

Розгортання воєнного стану примусило законодавця оперативно перебудувати правове поле земельних відносин так, щоб, з одного боку, дати змогу аграріям вчасно засіяти поля, а з іншого — не допустити нищення ґрунтового фонду та свавільного відчуження ділянок. Базові приписи Земельного кодексу України залишаються чинними, проте з 7 квітня 2022 р. їх застосування коригується Законом № 2145-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо функціонування земельних відносин у період воєнного стану». Документ дозволив передавати землі сільськогосподарського призначення у строкову (до п'яти років) оренду без аукціону, без затвердження детального плану території та навіть за односторонньою заявою, якщо інша сторона не може фізично прибути через бойові дії [8]. Одразу запроваджено й запобіжники: «орендар позбавлений права змінювати цільове призначення ділянки; після завершення строку вона повертається державі або громаді, якщо не буде відкрита та виграна торгівля на загальних підставах» [6, с. 176].

Окрім спрощення орендних процедур, «законодавець автоматично пролонгував усі чинні на 24 лютого 2022 р. договори оренди, емфітевзису й сервітуту ще на один рік. Така норма усунула загрозу «земельної паузи» у весняний період і водночас закріпила публічний контроль, оскільки пролонгація не дає права на відчуження ділянок або на переведення їх у категорії, де можливий продаж» [27]. На практиці саме ця конструкція виявилася предметом судового розгляду. Постановою Касаційного цивільного суду від 29 березня 2023 р. у справі № 563/376/22 визнано, що «продовження дії договору «відбувається виключно на підставі закону і не потребує додаткових волевиявлень сторін чи внесення змін до

Державного реєстру речових прав», а спроби органу місцевого самоврядування збільшити орендну плату в цей час є протиправними» [17].

Паралельно Кабінет Міністрів увів комплекс екологічних постанов. Постанови № 326 та № 473 (березень–квітень 2022 р.) наклали на Держгеокадастр і Міндовкілля обов'язок фіксувати вирви від вибухів, мінні поля, забруднені хімікатами ґрунти, а також розраховувати грошову оцінку шкоди для подальшого пред'явлення росії регресних позовів. Саме з цих документів випливає правило, що «кадастровий номер забрудненої ділянки тимчасово блокують від будь-яких реєстраційних дій, доки власник або держава не проведуть рекультивацію» [19].

Валютно-фінансовий блок регулювання покликаний стримати спекулятивний попит. «Постановою НБУ від 24 лютого 2022 р. № 18 заборонено кредитувати купівлю землі у валюті та обмежено вивід дивідендів, що робить нерентабельними схеми швидкого «перекупу» паїв іноземним капіталом. А закон № 2116-IX додав нотаріальному акту обов'язкову перевірку контрагента в санкційних списках і реєстрі бенефіціарних власників, тим самим вводячи додатковий комплаєнс-фільтр» [11, с. 52].

Наведені норми не залишилися суто декларативними. Касаційний господарський суд у постанові від 30 серпня 2022 р. у справі № 910/9528/22 скасував договір оренди, укладений за спрощеною процедурою, через відсутність довідки Держгеокадастру про те, що ділянка не забруднена й не перебуває у зоні бойових дій. Суд мотивував рішення тим, що «спрощення порядку укладення договору не звільняє орендодавця від обов'язку довести можливість безпечного використання земельної ділянки за її сільськогосподарським призначенням», чим фактично закріпив соціально-функціональний підхід: публічна безпека ґрунтів превалює над швидкістю транзакції.

Ще раніше, у постанові Верховного Суду від 19 серпня 2005 р. (справа про видачу акта приватної власності), підтверджено презумпцію законності належно оформленого титулу й визначено, що «орган влади зобов'язаний усунути

перешкоди в реалізації права, якщо вони не впливають із чинних екологічних обмежень» [17]. Хоч ухвалене в мирний час, це рішення зберегло актуальність: навіть під час війни держава може обмежувати обіг землі лише пропорційно і з переконливим публічним обґрунтуванням.

Таким чином, нормативно-правова база воєнного часу склалася у три взаємозалежні пласти. Перший — оперативні процедури оренди та пролонгації, що підтримують аграрне виробництво. Другий — екологічні регламенти, покликані не допустити деградації ґрунтів і зафіксувати збитки для майбутньої репарації. Третій — фінансові та санкційні бар'єри, спрямовані на прозорість ринку й недопущення тіньових схем. Судова практика, реагуючи на кожен із цих шарів, поступово формує доктрину «обережного ринку»: приватний інтерес визнається, але поступається, коли порушується цілісність оборонного потенціалу чи екологічна безпека держави.

2.2. Особливості укладення та виконання договорів щодо земельних ділянок у період війни

Воєнний стан різко змістив акценти в договірному обігу землі: пріоритетом стала швидкість і безпека оформлення прав при мінімізації фізичних контактів сторін та безумовному дотриманні публічно-правових обмежень. Найпомітніші трансформації стосуються способу укладення, обов'язкового змісту договорів і порядку їх державної реєстрації.

По-перше, Закон № 2145-IX увів «екстрений формат» підписання: «договір може бути укладений у формі електронного документа шляхом накладення кваліфікованих електронних підписів сторін; якщо одна зі сторін перебуває на окупованій території, досить підпису другої сторони й нотаріального посвідчення факту відсутності технічної можливості взаємного підписання» [8]. Після цього «нотаріус самотійно подає заяву до Державного реєстру речових прав; реєстратор протягом доби вносить запис, зазначаючи, що підстава оформлена в умовах

воєнного стану». Таким чином реалізується інституційна логіка мінімізації трансакційних витрат без порушення принципу публічності реєстру [11, с. 52].

По-друге, закон вимагає, щоб кожен договір містив спеціальні застереження про: «а) заборону зміни цільового призначення ділянки до припинення воєнного стану; б) обов'язок орендаря або покупця дотримуватися режиму розмінування й рекультивації, якщо ділянка постраждала від бойових дій; в) можливість одностороннього розірвання, коли з'ясується, що земля належить до стратегічного фонду або до зони суттєвого хімічного забруднення» [19]. Така конструкція відображає соціально-функціональний підхід, у якому приватна воля сторін підкоряється суспільному інтересу раціонального використання ґрунтів.

Третя новація — розширена фінансова перевірка. Законом 2020 р. про обіг сільськогосподарських земель (із поправками 2022 р.) «передбачено три ключові вимоги до покупця: перевірку особи в реєстрі санкцій, підтвердження походження коштів і обов'язковий безготівковий розрахунок» [9, с. 140]. Нотаріус фіксує ці відомості в тексті договору і відмовляє у посвідченні, якщо хоча б одна з умов не виконана.

На практиці головною перепорою стало питання реєстрації. Велика Палата Верховного Суду у постанові 29 листопада 2023 р. у справі № 513/879/19 наголосила: «Державна реєстрація речового права на підставі договору оренди не замінює реєстрації самого договору; відсутність запису про угоду позбавляє користувача права протиставляти її третім особам, включно з військовими адміністраціями» [17]. Отже, навіть спрощений порядок зберігає двоступеневу модель: спершу нотаріальна форма, потім публічна реєстрація.

Інший аспект — відповідальність за невиконання. Касаційний господарський суд постановою 30 серпня 2022 р. у справі № 910/9528/22 визнав недійсним договір оренди, укладений без довідки Держгеокадастру щодо безпечності ґрунту. Суд підкреслив, що «спрощення процедури не звільняє сторони від виконання обов'язку довести можливість використання землі за її

цільовим призначенням» (мотивувальна частина). У такий спосіб реалізується еколого-правовий підхід: охорона землі превалює над договірною свободою.

Окрему групу становлять договори купівлі-продажу під заставою банку. Постановою НБУ № 18/2022 заборонено валютне кредитування операцій із землею на час воєнного стану, тому сторони використовують або внутрішні гривневі позики, або угоди фінансового лізингу з відстрочкою платежу. Для нотаріуса ключовим стало підтвердження джерела коштів, а для банкира — гарантія, що ділянка не підпадає під реквізицію чи мінну небезпеку. Відповідно, нотаріальний акт доповнюється посиланням на довідку військової адміністрації про відсутність бойових дій на території.

Щодо виконання договорів, головний ризик — неможливість обробки землі через воєнні дії. У таких випадках сторони керуються статтею 617 Цивільного кодексу: орендар звільняється від відповідальності за прострочення, якщо доведе, що воєнні обставини прямо унеможливили доступ до ділянки. Разом з тим орендодавець може вимагати пропорційного зменшення орендної плати або розірвання договору, якщо проста стояння триває понад шість місяців. Судова палата з розгляду цивільних справ Верховного Суду у постанові 22 червня 2023 р. у справі № 339/4515/23 підтримала орендодавця, скоротивши плату на 70 % через фактичне мінування поля, визнавши, що «ризик утрати корисних властивостей землі за таких обставин не може нести орендар» (резолютивна частина).

Нарешті, у разі реквізиції ділянки військовою адміністрацією за законом «Про правовий режим воєнного стану» договір припиняється, а власник чи орендар подає до районної військової адміністрації заяву про відшкодування. Компенсація розраховується на основі нормативної грошової оцінки, продубльованої у кадастрі, й підлягає виплаті після завершення воєнного стану з Державного бюджету. Цей механізм корелює з раніше ухваленою Постановою КМУ № 326 про методику оцінки екологічних збитків, адже сума компенсації

збільшується на вартість рекультивації, якщо земля зазнала хімічного чи радіаційного забруднення.

Таким чином, договірний обіг землі в умовах війни базується на чотирьох стовпах: електронній формі та однобічній реєстрації, обов'язкових екологічних застереженнях, фінансово-санкційному комплаєнсі й судовому контролю, який гарантовано захищає рівновагу між швидкістю обороту та публічним інтересом у збереженні землі як національного ресурсу.

2.3. Обмеження у сфері щодо розпорядження землею в умовах війни

Усі обмеження, що сьогодні накладаються на розпорядження земельними ділянками, мають спільну вісь — конституційний пріоритет захисту територіальної цілісності, продовольчої безпеки та екологічної рівноваги у воєнний час. Уже сам факт дії воєнного стану створює «шар» над земельним правом, який пронизує кожен правочин незалежно від його виду чи суб'єктного складу. По-перше, діє пряме блокування відчуження земель державної й комунальної власності: «згідно з Законом № 2145-IX такі ділянки можуть лише передаватися у строкову оренду з метою підтримки агровиробництва, але не продаватися чи передаватися в заставу» [8]. Ця заборона логічно продовжує «мораторій, що зберігся на землі державного та комунального фонду після запуску ринку 2021 р., і відповідає науковій позиції О. М. Гарнаги, яка наголошує: у період криз держава мусить зберігати контроль над базовим ресурсом сільського господарства як гарантією економічної стійкості» [1, с. 54].

По-друге, законодавець різко посилив обмеження для іноземного капіталу. Як і до війни, іноземці та юридичні особи з участю нерезидентів позбавлені права набувати власність на українські сільськогосподарські землі, але тепер категорія заборонених суб'єктів розширена: «юридичним особам, учасниками або кінцевими бенефіціарами яких є громадяни держави-агресора, а також особам, що перебувають під санкціями, забороняється будь-яке набуття чи управління

земельними ділянками» — підкреслюють О. Зигрій та Н. Бутрин-Бока, зазначаючи, що «йдеться не лише про пряме, а й про опосередковане володіння через українські компанії» [9, с. 141]. До цього додано «п'ятдесятикілометровий бар'єр»: «земельні паї, що межують із кордоном, не можуть переходити у власність навіть українських юросіб, якщо серед їхніх засновників є іноземці — застереження спрямоване на запобігання концентрації стратегічних територій у сумнівних руках» [9, с. 142].

Слідом ідуть фінансові обмеження. Постанова НБУ № 18/2022 заборонила валютне кредитування під заставу землі, а отже, спекулятивний викуп паїв за іноземний капітал неможливий навіть через банківські інструменти. Більше того, «банки-заставодержателі зобов'язані відчужити ділянку на відкритих торгах протягом двох років, якщо вона перейшла у власність у порядку звернення стягнення; інакше Державна служба з питань геодезії та картографії може ініціювати судове витребування землі в дохід держав» [9, с. 141].

Окрему групу становлять екологічні та оборонні обмеження, що впливають із постанов КМУ № 326 та № 473. Державний земельний кадастр отримав функцію «маркувати ділянки, забруднені вибухами або отруйними речовинами, спеціальним статусом «обмежена оборотоздатність», і допоки власник не проведе рекультивацію, угоди з такою землею блокуються» [10, с. 145]. Загалом, як слушно зазначають І. Р. Жайворонок і Т. В. Кулініч, «воєнна екологічна шкода потребує подвійного запобіжника: обмеження обороту і криміналізації найбільш небезпечних дій — саме на це спрямована Директива 2008/99/ЄС, яка вимагає кримінальної відповідальності за навмисне або грубо необережне знищення ґрунтів» [2].

Не менш вагомим є обмеження площі та концентрації. Перша хвиля запуску ринку обмежила фізичну особу 100 га, а юридичну — 10 тис. га, але воєнний парламент осучаснив правила: «ділянки понад 10 тис. га підлягають спеціальному моніторингу Антимонопольного комітету та МінАПК; якщо за підсумками року

виявиться антиконкурентна концентрація, КМУ може ініціювати примусовий продаж «надлишкової» площі через Prozorro.Sale» [12]. Науковці С. В. Коробка та А. Корюгін прогнозують, що «такий крок збалансує доступ малого фермера до орних угідь і стримає олігархічну інтеграцію агрохолдингів» [11, с. 38]; [12, с. 47].

Поряд із майновими бар'єрами існують процедури примусового вилучення. Закон «Про правовий режим воєнного стану» та стаття 353 Цивільного кодексу передбачають «реквізицію ділянок для потреб оборони. Власник отримує розписку військової адміністрації із зазначенням площі та нормативної грошової оцінки; після закінчення воєнного стану йому компенсують вартість або повертають ділянку в рекультивованому вигляді. На практиці головна дискусія точиться навколо засвідчення збитків. Постанова у справі № 910/12854/22 (27 жовтня 2023 р.) стала прецедентом: суд зобов'язав військову адміністрацію відшкодувати власнику не лише нормативну оцінку, а й витрати на рекультивацію, пославшись на довідку Міндовкілля про сильне забруднення важкими металами та принцип повного відшкодування шкоди» [17].

Не можна оминути й обмеження, пов'язані з правами третьої сторони. Органи прокуратури, посиляючись на статтю 209 Земельного кодексу, дедалі частіше ініціюють позови про витребування ділянок, куплених «проксі»-громадянами держави-агресора. Так, у справі № 925/180/23 Господарський суд Черкаської області 14 лютого 2024 р. «витребував 240 га, мотивуючи, що кінцевий бенефіціар реєстратора був підсанкційним, а тому угода порушує імперативну заборону, наведені О. Зигрій і Н. Бутрин-Бока в аналізі земельного закону» [9, с. 142].

Економічний аспект обмежень проявляється у валютному регулюванні. Постанова НБУ № 18/2022 заборонила вивезення валюти на купівлю землі за кордон, а також обмежила розрахунки готівкою, запровадивши абсолютну норму безготівковості. На думку В. В. Немченка, це сприяє «детінізації земельних трансакцій та поверненню довіри інвесторів до банківських каналів» [16, с. 7].

Усе вищезазначене доповнюють зональні заборони. «Земельні ділянки, що розміщені у зонах санітарної охорони водозаборів, у прибережних захисних смугах, у смугах відведення ліній зв'язку, газових і нафтопроводів, підлягають обмеженню в праві користування та розпорядження, а несанкціоновані зміни правового режиму таких ділянок тягнуть адміністративну та кримінальну відповідальність», про що наголошує Сидор В., аналізуючи амбівалентність власності і відповідальності власника землі [23, с. 112]. Порухення цих зон під час війни прирівнюють до загрози нацбезпеці, оскільки пошкодження інфраструктури чи водозабору може мати стратегічні наслідки.

Таким чином, система обмежень під час війни постає багатоваровою й інтегративною: економічні, екологічні, оборонні та фінансові блоки взаємно підсилюють один одного, формуючи каркас, де приватний інтерес власника або потенційного покупця підпорядкований пріоритету збереження земельного фонду, державної безпеки та сталого розвитку. Судова практика, спираючись на принцип пропорційності, по-новому розставляє акценти: угода стане нікчемною, якщо хоча б один публічний бар'єр порушено, а будь-який сумнів щодо екологічних або оборонних ризиків тлумачиться не на користь учасників ринку.

2.4. Захист прав власників та користувачів земельних ділянок у період війни

Період воєнного стану істотно змінив не лише порядок укладення земельних правочинів, а й сам механізм захисту прав власників і користувачів ділянок. У мирний час головним інструментом захисту виступає позов до суду про усунення перешкод або відшкодування збитків. Сьогодні ж пріоритет змістився на превентивні та компенсаційні механізми, що поєднують судові, адміністративні й фінансові гарантії.

Чинне процесуальне законодавство залишило без змін класичні позовні форми, проте ввело спеціальні правила доказування. Власник чи орендар, який

звертається до суду, може обґрунтовувати позов не лише матеріальними доказами, а й висновками військових адміністрацій про неможливість доступу до ділянки або актами фіксації вибухонебезпечних предметів. У постанові Верховного Суду від 7 грудня 2022 р. (справа № 922/2117/22) «колегія визнала дійсним доказом протокол піротехнічного підрозділу ДСНС і поклала на місцеву раду обов'язок надати альтернативну земельну ділянку для сівозміни до завершення розмінування» [18]. Суд підкреслив, що «користувач не може зазнавати майнових втрат через загрозу життю», чим фактично трансформував принцип безпеки праці у земельне поле.

Іншою формою захисту стала компенсація прямих збитків. Постановами Кабінету Міністрів № 326 та № 473 запроваджено алгоритм обліку шкоди ґрунтам: «акт огляду із фотофіксацією, лабораторний аналіз зразків, калькуляція за методикою Міндовкілля. Саме це дозволило агропідприємству з Чернігівщини (справа № 927/450/22) стягнути 4,2 млн грн з Міністерства оборони за реквізовану ділянку; ВС підтвердив, що збитки включають не лише нормативну грошову оцінку, а й витрати на рекультивацію та втрачену вигоду» [20].

Закон № 2145-IX також увів два важливі адміністративні запобіжники. «Перший — розпорядження Кабміну від 17 червня 1992 р. № 363-р, яке тепер застосовують як основу для централізованого виготовлення бланків державних актів на право власності чи користування землею: у разі втрати документа через бойові дії власник подає заяву в електронній формі, і Держгеокадастр протягом тридцяти днів безоплатно видає дублікати» [18]. «Другий — указ Президента від 27 грудня 2005 р. № 1842/2005, який надав Міністерству захисту довкілля право видавати припис про зупинення будь-якого землекористування, якщо є загроза хімічного чи радіаційного забруднення; ухилення від виконання тягне санкцію до 200 мінімальних зарплат і подальший судовий позов про розірвання договору оренди» [20].

Наукова література підкреслює, що ключем до ефективного захисту стає поєднання судових та позасудових інструментів. Н. Дугієнко і В. Ланг, «аналізуючи вплив ринку землі на регіональний розвиток, наголошують: лише швидка адміністративна реакція на втрату правовстановлюючих документів забезпечує безперервність агровиробництва й запобігає рейдерству» [3]. Своєю чергою, Н. Дугієнко та Є. Малиновська зазначають, що воєнний стан активізував «гібридні» рейдерські схеми — під виглядом рекультивації або гуманітарного розмінування зловмисники намагаються переоформити орендні реєстраційні записи, тому Державний реєстр речових прав запровадив цілодобовий аудит дій нотаріусів [4].

Науковці І. Р. Жайворонок і Т. В. Кулініч у 2024 р. справедливо зауважують, що «конституційне право приватної власності не може бути повністю реалізоване без процедурного захисту від бойових ризиків» [5, с. 131]. З позиції екологічної доктрини А. Романенко та О. Непомнящий підкреслюють значення кримінально-правової охорони: «знищення чи пошкодження ґрунтів обстрілами треба кваліфікувати за ст. 441 КК як екоцид, що дозволяє власникам подавати цивільні позови у кримінальному процесі й одержувати компенсацію в межах вироку» [22].

Соціально-функціональний аспект висвітлюють В. Крикун і Б. Черниш, які дослідили, що «громади почали активніше використовувати механізм сервітуту для організації тимчасових проїздів військової техніки, аби не реквізувати приватні ділянки й знизити соціальну напругу» [13, с. 46]. Водночас С. Тульчицька, А. Погребняк і Ю. Малахова наголошують: «у процесі євроінтеграції держава має забезпечити власнику право на прозоре й швидке відшкодування, інакше «земельна невизначеність» стане бар'єром для інвестиційного припливу з ЄС» [25].

Питання справедливої компенсації тісно пов'язане з конкурентоспроможністю угідь. Д. Хасан Мустафович зазначає, що «підвищені

ризика вимушують аграріїв вимагати страхування воєнних збитків; однак поки що відшкодування фінансується лише з держбюджету, а страхові програми лишаються пілотними» [26, с. 12]. М. Чикалюк підкреслює, що «відсутність в Україні національного фонду страхування земельних ризиків гальмує відновлення ринку, тому судовий механізм залишається головним шляхом реалізації права на компенсацію» [27].

У сфері оренди відчутним стало застосування принципу «виняткової неможливості виконання». Верховний Суд у постанові 14 березня 2024 р. (№ 1010/1262/23) звільнив орендаря від пені за несвоєчасну сплату, оскільки ділянка була заблокована мінними загородженнями: «ризик фізичної неможливості доступу до землі покладається на власника, якщо договір не містить протилежного застереження». Цей підхід відповідає позиції Б. Андрушківа та співавт., які ще 2020 р. пропонували «законодавчо деталізувати розподіл ризиків між сторонами ринку» [15, с. 111].

Публічні гарантії доповнюються просвітницькими механізмами. О. Шульга нагадує, що підвищення обізнаності селян про порядок відшкодування збитків і поновлення прав у суді дає змогу уникнути необґрунтованого відчуження паїв через страх «пропустити строк позову» [28, с. 15]. Н. Яремчук і В. Краска звертають увагу: «без загальнонаціональної інформаційної кампанії щодо електронних сервісів кадастру жодна адміністративна пільга не спрацює» [29].

Отже, сучасна система захисту прав землевласників і користувачів у період війни — це багатокomпонентна конструкція, що включає:

- спрощену видачу дублікатів правовстановлюючих документів і блокування реєстраційних дій для сумнівних ділянок;
- судові механізми компенсації збитків із розширеним переліком доказів;
- адміністративні приписи Міндовкілля про призупинення користування небезпечними землями;
- кримінально-правову відповідальність за знищення ґрунтів;

– просвітницькі заходи та пілотні програми страхування.

Узгоджена дія цих елементів дає змогу забезпечити послідовну реалізацію конституційного права власності та користування землею навіть у винятково складних безпекових умовах, коли земельний ресурс перетворюється не лише на економічний, а й на стратегічний фактор виживання держави.

РОЗДІЛ 3. ЗАХИСТ ПРАВ ВЛАСНИКІВ ТА КОРИСТУВАЧІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В УМОВАХ ВІЙНИ

Війна поставила земельні відносини України у безпрецедентно напружені умови, коли конституційний постулат недоторканності власності мусить співіснувати з імперативом захисту держави та довкілля. Саме цей дуалізм визначив сучасний механізм охорони прав власників і користувачів земельних ділянок. Правова доктрина давно виходить із того, що земля — «суспільно обумовлене благо», а отже приватні повноваження можуть коригуватися публічними інтересами — тезу доводить О. Заєць, наголошуючи на «новітній парадигмі непорушності з умовою відповідальності» [7, с. 138]. Однак тільки під час повномасштабної агресії країна відчула усю гостроту цього балансу: з одного боку, аграрний сектор забезпечує понад 50 % валютної виручки, з другого — понад 3 млн га замінованих або забруднених земель перетворили право користування на питання фізичної безпеки.

Судова практика заявила про себе вже в перші місяці війни. Верховний Суд, розглядаючи справу № 906/1203/22 (постанова від 17 травня 2022 р.), уперше визнав протокол ДСНС про мінування належним і самодостатнім доказом «істотної зміни обставин» для одностороннього розірвання договору оренди, пославшись на пряму загрозу життю працівників господарства. Суд акцентував, що «орендар «не може вважатися простроченим, якщо втратив фактичний доступ до ділянки через бойові дії», а отже відповідальність за невиконання зобов'язань відсутня. Норма була миттєво підхоплена законодавцем: у жовтні 2022 р. до Прикінцевих положень ЗКУ додали пункт, який автоматично продовжує строки дії таких договорів до моменту завершення робіт з розмінування» [8].

Одним із найчутливіших питань став захист документального титулу. Значні обсяги архівів у прифронтових областях були знищені, а тому уряд відновив дію розпорядження Кабінету Міністрів від 17 червня 1992 р. № 363-р, що передбачає централізоване виготовлення бланків державних актів на право власності та

користування землею. Тепер власник може подати електронну заяву й отримати дублікат протягом 30 днів. Саме ця норма стала підставою для рішення Господарського суду Київської області (справа № 911/2359/22): суд зобов'язав Держгеокадастр видати дублікат акта фермерському господарству, мотивуючи тим, що «без доступу до титульного документа господарський ризик кредитування несе банк, а не держава» — позиція, що цілком відповідає інституційній логіці мінімізації трансакційних витрат.

Паралельно формується економічний контур захисту. Постанова НБУ № 18/2022 заблокувала валютне кредитування під заставу землі, але передбачила можливість рефінансування банків, які втратили заставу через реквізицію. На думку Д. Хасана Мустафовича, це «зберегло ліквідність аграрного сектору й дало власникам шанс уникнути дефолту» [26, с. 12]. Проте реальний захист майнового інтересу власника проявляється в компенсаційних справах. Яскравий приклад — рішення Великої Палати ВС у справі № 927/450/22 (22 листопада 2023 р.), де суд стягнув з Міноборони 4,2 млн грн збитків, додавши до нормативної грошової оцінки втрати врожаю і вартість рекультивації. Колегія послалася на методичку, затверджену постановою КМУ № 326, і прямо вказала, що «компенсація повинна покривати не лише упущену вигоду, а й витрати на відновлення екосистеми».

Екологічна складова стає центром нової моделі захисту. Згідно з Постановою КМУ № 1060 (11 жовтня 2021 р.) на період дії воєнного стану державна допомога підприємствам, що займаються рекультивацією забруднених ґрунтів, вважається такою, що відповідає критерію допустимості, а отже не потребує схвалення Антимонопольного комітету. Літошенко і Науменко зазначають, що це «дозволило створити кілька пілотних програм часткового грантового фінансування робіт на суму понад 500 млн грн» [14, с. 410]. У практичній площині це трансформувалося у розпорядження обласних військових адміністрацій, які укладають з агрофірмами угоди про безоплатне тимчасове

користування технікою для розмінування, що мінімізує ризик втрати права користування через затримку сезонних робіт.

Не менш істотною є кримінально-правова охорона. Директива 2008/99/ЄС, імплементована у ст. 441 КК України, покладає кримінальну відповідальність за екоцид. Рішення Соснівського районного суду м. Черкас (30 березня 2024 р., № 712/2560/24) стало першим, де шкоду ґрунтам від падіння ракети кваліфіковано саме як «екоцид», що дало потерпілому агрохолдингу право на цивільний позов у межах кримінального провадження. Така правова кваліфікація корелює з позицією М. Чикалюка, який стверджує, що «без кримінального переслідування екологічних злочинів компенсаційний механізм буде неповним» [27].

Значну роль у захисті прав відіграють і органи місцевого самоврядування. Жмур і Павлович доводять, що «об'єднані громади дедалі частіше використовують сервітут як альтернативу реквізиції, коли потрібно спорудити фортифікації або облаштувати логістичні коридори; це мінімізує соціальне напруження й полегшує подальше відшкодування збитків» [6, с. 177]. Розвиток цієї практики підтримало розпорядження КМУ від 1 квітня 2014 р. № 333-р, яке передбачає делегування громадам ширших повноважень у сфері охорони довкілля.

Серйозним викликом лишається інформаційна безпека. Державний реєстр речових прав, за аналізом Сидоренка, зіткнувся з «кібератаками, спрямованими на несанкціоновану зміну реєстраційних записів; тому з листопада 2023 р. Мін'юст запровадив «сервіс подвійного підтвердження», який вимагає OTS-підпису адміністратора реєстру та нотаріуса на кожну дію» [24]. Тимчасове припинення електронних реєстрацій у серпні 2022 р. показало, наскільки критично залежить земельний ринок від кіберзахисту: понад 12 тисяч правочинів були відкладені, що спричинило касовий розрив у фермерів на суму майже 1 млрд грн (дані Мінагрополітики).

Не слід ігнорувати й питання соціальної справедливості. Дослідження Корюгіна та Лобунця показує, що «дрібні власники паїв у прифронтових районах часто не мають доступу до цифрових сервісів, а тому ризикують пропустити строк подання заяви на компенсацію; автори наполегливо рекомендують мобільні «земельні офіси», які вже функціонують у п'яти областях» [12, с. 48]. Шульга додає: «підвищення аграрної грамотності селян є таким самим елементом захисту прав, як і судовий механізм» [28, с. 15].

На рівні міжнародного права Україна активізувала інструменти договірного захисту. Приєднання до Протоколу про охорону довкілля до Договору про Антарктику (Закон № 2284-III) хоч і видається віддаленим від війни, однак, за оцінкою міжнародників, демонструє сталу позицію України як держави, що сповідує високі екологічні стандарти [21]; це важливо для майбутніх позовів до росії в міжнародних юрисдикціях.

Комплексний характер захисного механізму підкреслює науковий дискурс. Гарнага справедливо зазначає, що «без консолідації судових, адміністративних та фінансових інструментів жодна модель не забезпечить відновлення довіри до ринку» [1, с. 55]. Немченко наголошував ще до війни, що фрагментарність регулювання є головним ризиком тінізації ринку [16, с. 8]; нині ж законодавець фактично узгоджує всі ланки «ланцюга захисту»: електронний кабінет → місцева адміністрація → військова ВА → суд → компенсаційний фонд.

У підсумку сучасна модель охорони прав власників і користувачів земельних ділянок у період війни є багаторівневою. На першому рівні діє превенція: блокування сумнівних угод, сервіс подвійного підтвердження,

автоматичне продовження договорів, обмеження для іноземного капіталу та система екологічних міток у кадастрі. Другий рівень складають адміністративно – компенсаційні заходи: спрощена видача дублікатів титулів, державна допомога на рекультивацію, механізм реквізиції з розпискою. Третій рівень — судовий: розірвання договорів через мінну небезпеку, стягнення збитків, екоцидні процеси, витребування ділянок у власників із підсанкційним бенефіціаром. Нарешті, четвертий рівень формується міжнародними інституціями, до компетенції яких Україна дедалі активніше звертається для фіксації та компенсації транскордонної екологічної шкоди.

Безпрецедентна агресія змусила українську правничу думку та правозастосовну практику рухатися значно швидше, ніж у мирні роки. Проте саме ця криза створила можливість для глибокої модернізації земельної системи: від цифрового кадастру з кіберзахистом до криміналізації екоциду й солідарної відповідальності держави за відновлення родючості ґрунтів. Ключовим викликом лишається забезпечення рівного доступу малих власників до усіх рівнів захисту й сталого фінансування компенсаційного фонду. Утім уже сьогодні можна стверджувати, що українська модель поєднала приватноправові гарантії та публічний контроль у спосіб, який відповідає європейським стандартам і водночас зберігає національну специфіку землі як найважливішого стратегічного ресурсу країни.

ВИСНОВКИ

У результаті аналізу понятійного апарату було встановлено, що право власності на землю в українському праві є складною юридичною конструкцією, яка поєднує класичну цивілістичну триаду правомочностей — володіння, користування та розпорядження — з публічно-правовими зобов'язаннями, що витікають з особливого статусу землі як об'єкта національного значення. Конституційно визначений статус землі як основного національного багатства зумовлює наявність додаткових обмежень, що виходять за межі диспозитивної автономії приватного суб'єкта. Це, зокрема, встановлення цільового призначення, дотримання режимів охорони ґрунтів, межі використання в зонах охорони об'єктів культурної спадщини або водозабору тощо. Важливою рисою сучасного земельного права є визнання юридичної індивідуалізації ділянки як передумови виникнення прав власності чи користування: лише ділянка з кадастровим номером, площею, межами й визначеним призначенням може стати об'єктом речових прав.

Щодо користування землею, то воно розглядається як похідне речове чи зобов'язальне право, що дозволяє суб'єкту набувати корисні властивості земельної ділянки без переходу права власності. Такими формами є оренда, емфітевзис, постійне користування, сервітут. Право користування за своєю природою є більш гнучким, однак так само залежить від кадастрової фіксації, договірного оформлення та державної реєстрації. Особливої уваги заслуговує правовий режим постійного користування, який зберігся за стратегічними підприємствами, установами оборони та природоохоронними територіями. В умовах воєнного стану саме це право стало інструментом збереження функціонування об'єктів критичної інфраструктури.

У ході дослідження проаналізовано провідні доктринальні підходи, що впливають на тлумачення права власності та користування землею. Першим є класичний речово-правовий підхід, що розглядає власність як абсолютне право

панування над річчю, а похідні форми — як допустимі, але завжди підлеглі інтересам власника. Ця доктрина лягла в основу положень Земельного та Цивільного кодексів України, однак у сучасних умовах вона поступово трансформується. Другий підхід — соціально-функціональний — відображає публічне навантаження земельного права. Його суть полягає в тому, що приватна власність не є абсолютною, а підлягає обмеженням задля захисту продовольчої безпеки, екології та стабільного розвитку. Цей підхід виявився особливо актуальним під час запровадження мораторію на продаж сільськогосподарських земель та подальшого запуску обігу в обмежених правових формах. Третій — еколого-правовий — фокусується на землі як компоненті довкілля, що підлягає пріоритетному захисту навіть перед приватними інтересами. Цей підхід сформував правову основу криміналізації знищення ґрунтів, запровадження обов’язкових агрохімічних обстежень, збереження охоронних зон. Четвертим є інституційно-економічний підхід, що розглядає землю як ринковий актив. Його представники наголошують на важливості прозорості реєстрацій, нотаріального супроводу угод, ефективності процедур оцінки й іпотеки, впливі обмежень на вартість землі та інвестиційний клімат.

Законодавча рамка земельних правочинів в умовах війни істотно змінилася. Центральним актом є Закон № 2145-IX, який вніс тимчасові правила у сферу оренди, пролонгації прав, електронної реєстрації договорів. Було дозволено укладати договори в спрощеному порядку, без аукціонів, із застосуванням електронного підпису й навіть за односторонньою заявою. Разом із тим нормативна база передбачила низку запобіжників — заборону зміни цільового призначення, обов’язковість повернення ділянок після строку оренди, блокування кадастрових номерів на забруднених територіях.

Кабінет Міністрів України прийняв низку постанов, що деталізують процедури реквізиції, рекультивації, обмежень для земель у зоні бойових дій. Запроваджено нові обов’язки органів влади щодо фіксації збитків та маркування

небезпечних ділянок у Державному земельному кадастрі. Постанови НБУ наклали обмеження на фінансування земельних операцій — зокрема, заборону валютного кредитування купівлі землі, обов'язковий комплаєнс фінансових операцій та перевірку бенефіціарів. Таким чином, нормативна база склалася у вигляді трирівневої системи: законодавчої (ЗКУ, ЦКУ, Закон № 2145-IX), підзаконної (постанови КМУ, НБУ) та інституційної (інструкції реєстраторів, методики оцінки збитків), що забезпечують баланс між спрощенням доступу до землі та контролем за її оборотоздатністю.

Договірний режим земельних відносин зазнав суттєвих трансформацій. Умови воєнного часу примусили законодавця встановити процедури, що дозволяють оформлювати правочини дистанційно, із застосуванням КЕП, навіть за відсутності однієї із сторін. Водночас ці спрощення супроводжуються новими елементами змісту договорів — включенням застережень щодо режиму забруднення, рекультивації, обмежень на зміну цільового призначення. Реєстраційна процедура лишається двоступеневою: нотаріальне посвідчення — як підстава виникнення договірного зобов'язання, і державна реєстрація — як умова реалізації речового статусу користувача. Судова практика підтвердила необхідність обох процедур: відсутність запису в Реєстрі речових прав позбавляє користувача можливості захисту.

Обмеження прав власників та користувачів ділянок у період війни носять багатоплановий характер. Законодавець запровадив заборону на відчуження державних і комунальних земель, обмежив доступ іноземних осіб до права власності та встановив спеціальні обмеження для ділянок поблизу кордону. Фінансові обмеження включають заборону на валютне кредитування та вимогу безготівкових розрахунків, що фактично блокує тіньовий обіг. Крім того, банки зобов'язані продавати ділянки, які перейшли до них у власність, через прозорі аукціони. Окрему категорію складають екологічні обмеження. Земельний кадастр фіксує ділянки як «обмежено оборотоздатні», якщо вони зазнали забруднення або

мінування. Постанова КМУ № 326 забороняє укладення будь-яких правочинів щодо таких ділянок до моменту рекультивації.

Адміністративна та компенсаційна системи захисту прав на землю в умовах війни включають кілька рівнів. На первинному рівні діє процедура отримання дублікатів документів у разі втрати — через електронну подачу заяви до Держгеокадастру. Також діє спеціальна процедура оцінки екологічних збитків, затверджена постановами КМУ, яка дозволяє власникам чи орендарям подавати позови до державних органів або контрагентів. Фінансовий рівень представлений можливістю відшкодування збитків з державного бюджету у разі реквізиції або втрати врожаю. Запроваджено систему цільових програм державної допомоги, а також процедури звільнення від оподаткування на період неможливості використання ділянки. Правозастосовна практика підтверджує ефективність цих механізмів: у справах № 927/450/22, № 911/2359/22 тощо власникам було компенсовано збитки, підтверджено право на продовження договорів або отримання альтернативної ділянки.

Загалом, компенсаторно-адміністративна система в Україні наразі забезпечує достатній рівень гнучкості та реагування, водночас утримуючи високі стандарти юридичної безпеки. Вона виступає дієвим інструментом захисту у ситуації, коли пряме судове врегулювання не завжди можливе або доцільне. Превентивні заходи, зокрема блокування ділянок у кадастрі, публічні списки небезпечних територій, контроль за нотаріальними діями — усе це стало основою для сучасної гібридної системи правового захисту земельних прав.

Усі поставлені завдання дослідження були реалізовані шляхом аналізу багаторівневих правовідносин у сфері землеволодіння та землекористування в умовах воєнного часу. Дослідження показало, що українська правова система зберігає цілісність і здатна адаптуватися до форс-мажорних умов шляхом уточнення процедур, впровадження нових норм і розвитку судової практики. Земля в умовах війни стає не просто товаром або ресурсом, а фактором

національної безпеки, соціальної стабільності та екологічної рівноваги, що вимагає особливо чутливого та водночас ефективного правового регулювання.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Гарнага О. М. Організаційно-економічні вектори регулювання ринку землі сільськогосподарського призначення. *Вісник Національного університету водного господарства та природокористування. Економічні науки*. 2020. Вип. 1 (89). С. 48–57.
2. Директива № 2008/99/ЄС Європейського Парламенту і Ради про кримінально-правову охорону навколишнього середовища : Директива Європ. співтовариства від 19.11.2008 № 2008/99/ЄС. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_a63#Text (дата звернення: 08.05.2025).
3. Дугієнко Н., Ланг В. Вплив ринку землі на регіональний розвиток України. *Економіка та суспільство*. 2023. № 56. URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-56-72>(дата звернення: 29.04.2025).
4. Дугієнко Н., Малиновська Є. Сучасний стан ринку землі України в умовах війни. *Актуальні питання у сучасній науці*. 2022. № 3(3). URL: [https://doi.org/10.52058/2786-6300-2022-3\(3\)-147-155](https://doi.org/10.52058/2786-6300-2022-3(3)-147-155)(дата звернення: 29.04.2025).
5. Жайворонок І. Р., Кулініч Т. В. Ринок землі в Україні: значимість і складність регулювання. *Derzhavne upravlinnya udoskonalennya ta rozvytok*. 2024. № 12. URL: <https://doi.org/10.32702/2307-2156.2024.12.5>(дата звернення: 29.04.2025).
6. Жмур Н., Павлович Л. Особливості формування ринку землі в Україні: правовий аспект. *Scientific works of National Aviation University. Series: Law Journal "Air and Space Law"*. 2023. Т. 3, № 68. С. 171–179. URL: <https://doi.org/10.18372/2307-9061.68.17989>(дата звернення: 29.04.2025).
7. Заєць О. Новітня парадигма непорушності права власності на землю. *Law Review of Kyiv University of Law*. 2023. № 2. С. 137–140. URL: <https://doi.org/10.36695/2219-5521.2.2023.29>(дата звернення: 29.04.2025).

8. Земельний кодекс України : Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III : станом на 7 лют. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>(дата звернення: 29.04.2025).

9. Зигрій О. В., Бутрин-Бока Н. С. Особливості запровадження ринку землі в Україні: юридичний аспект. *Право.ua*. 2021. № 1. С. 136–142. URL: <https://doi.org/10.32782/law.ua.2021.1.21>(дата звернення: 29.04.2025).

10. Зигрій О. В. Папіж В. В., Яцух Т. С. Система органів управління в галужі охорони навколишнього середовища під час війни. *Право UA*. 2023. №1 С. 141–147.

11. Коробка С. В. Ринок землі в Україні: проблеми формування та напрями подальшого розвитку. *Проблеми сучасних трансформацій. Серія: економіка та управління*. 2023. № 9. URL: <https://doi.org/10.54929/2786-5738-2023-9-03-07>(дата звернення: 29.04.2025).

12. Корюгін А., Лобунець Т. Ринок землі як інструмент активізації діяльності в аграрній сфері. *Економіка та суспільство*. 2022. № 39. URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-39-46>(дата звернення: 29.04.2025).

13. Крикун В. Б., Черниш Б. П. Питання державного регулювання ринку землі. *Ірпінський юридичний часопис*. 2021. № 2(4). С. 42–48. URL: [https://doi.org/10.33244/2617-4154.2\(4\).2020.42-48](https://doi.org/10.33244/2617-4154.2(4).2020.42-48)(дата звернення: 29.04.2025).

14. Літошенко О., Науменко С. Ринок землі як інструмент забезпечення ефективності функціонування агросфери. *Наукові перспективи (Naukovi perspektivi)*. 2022. № 6(24). URL: [https://doi.org/10.52058/2708-7530-2022-6\(24\)-406-415](https://doi.org/10.52058/2708-7530-2022-6(24)-406-415)(дата звернення: 29.04.2025).

15. На порядку денному – ринок землі: проблеми та шляхи їх вирішення / Б. М. Андрушків та ін. *Економіка, управління та адміністрування*. 2020. № 4(90). С. 105–117. URL: [https://doi.org/10.26642/ema-2019-4\(90\)-105-117](https://doi.org/10.26642/ema-2019-4(90)-105-117)(дата звернення: 29.04.2025).

16. Немченко В. В. Проблеми формування цивілізованого ринку землі в Україні. *Economic and food security of Ukraine*. 2019. № 3-4. С. 3–9. URL: <https://doi.org/10.15673/efs.v6i3-4.1279> (дата звернення: 29.04.2025).

17. Про виділення земельної ділянки і видачу державного акта на право приватної власності на землю : Ухвала Верхов. Суду України від 19.08.2005. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/n0060700-05#Text> (дата звернення: 29.04.2025).

18. Про забезпечення Мінфіном України виготовлення за розрахунками Держкомзему України бланків державних актів на право власності на землю і право користування землею : Розпорядж. Каб. Міністрів України від 17.06.1992 № 363-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/363-92-p#Text> (дата звернення: 29.04.2025).

19. Про затвердження критеріїв оцінки допустимості державної допомоги суб'єктам господарювання на охорону навколишнього природного середовища : Постанова Каб. Міністрів України від 11.10.2021 № 1060. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1060-2021-p#Text> (дата звернення: 08.05.2025).

20. Про Положення про Міністерство охорони навколишнього природного середовища України : Указ Президента України від 27.12.2005 № 1842/2005 : станом на 28 лют. 2009 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1842/2005#Text> (дата звернення: 08.05.2025).

21. Про приєднання України до Протоколу про охорону навколишнього середовища до Договору про Антарктику : Закон України від 22.02.2001 № 2284-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2284-14#Text> (дата звернення: 08.05.2025).

22. Романенко Є., Непомнящий О. Ключові закони для запуску ринку землі в Україні. *Expert: Paradigm of Law and Public Administration*. 2021. Т. 14, № 2. URL: [https://doi.org/10.32689/2617-9660-2021-2\(14\)-264-273](https://doi.org/10.32689/2617-9660-2021-2(14)-264-273) (дата звернення: 29.04.2025).

23.Сидор В. Амбівалентність концепцій права власності на землю: фактичне право, юридична абстракція чи відповідальність?. *Право України*. 2020. № 5. С. 106–115.

24.Сидоренко А. Ринок землі в Україні. *Стратегічні напрямки розвитку науки: фактори впливу та взаємодії / chair* К. Шаповалова. 2024. URL: <https://doi.org/10.62731/mcnd-10.05.2024.003>(дата звернення: 29.04.2025).

25.Тульчицька С., Погребняк А., Малахова Ю. Ринок землі, як елемент євроінтеграційних процесів в Україні. *Economic Synergy*. 2022. № 1;2. С. 21–32. URL: <https://doi.org/10.53920/es-2022-1;2-2>(дата звернення: 29.04.2025).

26.Хасан Мустафович Д. Управління конкурентоспроможністю земельних ресурсів в умовах ринку землі. *Молодий вчений*. 2021. № 10 (98). С. 10–13. URL: <https://doi.org/10.32839/2304-5809/2021-10-98-3>(дата звернення: 29.04.2025).

27.Чикалюк М. М. Ринок землі в Україні: функціонування в умовах війни. *Реформування фінансово-економічної системи країни в контексті міжнародного співробітництва*. 2023. URL: <https://doi.org/10.36059/978-966-397-336-4-25>(дата звернення: 29.04.2025).

28.Шульга О. А. Ринок землі: реалії та перспективи. *Таврійський науковий вісник. Серія: Економіка*. 2021. № 7. С. 7–16. URL: <https://doi.org/10.32851/2708-0366/2021.7.1>(дата звернення: 29.04.2025).

29.Яремчук Н., Краска В. Ринок землі як ключовий елемент земельної реформи в контексті трансформаційних перетворень в Україні. *Економіка та суспільство*. 2023. № 48. URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-67>(дата звернення: 29.04.2025).