

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

**ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ В УКРАЇНІ: ОСОБЛИВОСТІ
НАБУТТЯ, ЗМІНИ ТА ПРИПИНЕННЯ В УМОВАХ ВІЙНИ**

Міждисциплінарна курсова робота

студентки І курсу групи: ПРзм 11

Галузі знань 081 Право

Спеціальності 081 Право

Войтюк Надії Андріївни

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 НА ЗЕМЛЮ	5
1.1. Поняття права власності на землю в Україні, його сутність та правове регулювання	5
1.2. Аналіз праць українських та зарубіжних вчених щодо земельного права	10
РОЗДІЛ 2. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ НАБУТТЯ ТА ЗМІНИ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ ПІД ЧАС ЗБРОЙНОЇ АГРЕСІЇ	166
2.1. Набуття земельних ділянок в умовах воєнного стану, характеристика та проблеми застосування	167
2.2. Режим обмежень та заборони щодо земельних операцій під час війни.	200
РОЗДІЛ 3. ПІДСТАВИ ТА ОСОБЛИВОСТІ ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ В УМОВАХ ЗБРОЙНОГО КОНФЛІКТУ	255
ВИСНОВКИ	29
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	322

ВСТУП

Право власності на землю в Україні є одним з ключових питань цивільного та земельного права, яке набуває особливої актуальності в умовах війни, що триває з 2014 року та загострилася після повномасштабного вторгнення російської федерації у 2022 році. Воєнний стан суттєво впливає на реалізацію права власності, ускладнюючи процеси набуття, зміни та припинення прав на земельні ділянки через окупацію територій, руйнування інфраструктури, обмеження доступу до державних реєстрів та інші фактори.

Актуальність теми зумовлена необхідністю аналізу правових механізмів, що регулюють земельні відносини в екстремальних умовах збройного конфлікту, а також пошуком шляхів їх адаптації до сучасних реалій. Значущість дослідження полягає у його практичній цінності для вдосконалення законодавства, забезпечення захисту прав власників землі та формування ефективної політики у сфері земельних відносин в умовах воєнного часу.

У вітчизняній доктрині земельного права інститут права власності на землю, зокрема, в умовах війни, досліджували наступні науковці: Зигрій О.В., Попович К.Г., Бахур О.В., Олексюк К.С., Настіна О.І. та інші. Окремо варто згадати науковий доробок таких науковців як: Губарєв С.В. «Право власності фізичної особи на присадибну земельну ділянку (садибу)» [21]; Оніка Я.В. «Речові права на земельні ділянки лісгосподарського призначення: цивільно-правовий аспект» [29]; Головня І.Я. «Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності як підстава припинення права власності на земельну ділянку» [19]; Стаценко О.С. «Набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю» [31].

Метою роботи є комплексне дослідження особливостей набуття, зміни та припинення права власності на землю в Україні в умовах війни з урахуванням правових аспектів.

Об'єкт дослідження – правовідносини, що виникають у процесі набуття, зміни та припинення права власності на земельні ділянки в Україні в умовах воєнного стану. Це включає як самі земельні ділянки як об'єкти права власності, так і сукупність

правових, соціальних та економічних факторів, що впливають на ці відносини в контексті війни, зокрема нормативно-правову базу, практичні механізми реалізації прав та їх обмеження через окупацію, бойові дії чи надзвичайні обставини.

Предмет дослідження – особливості набуття, зміни та припинення права власності на землю в умовах війни.

Завдання роботи включають:

- 1) аналіз нормативно-правової бази, що регулює земельні відносини;
- 2) оцінку впливу воєнного стану на реалізацію права власності на землю;
- 3) виявлення проблемних аспектів у правозастосуванні;
- 4) розробку пропозицій щодо вдосконалення законодавства.

Методологічну основу роботи становить формально-юридичний, порівняльно-правовий, системний методи, а також метод аналізу судової практики.

Структура роботи складається з вступу, трьох основних розділів та висновків. У вступі обґрунтовано актуальність обраної теми дослідження, визначено мету, об'єкт та завдання роботи, окреслено методи, що використовуватимуться для роботи над дослідженням.

У першому розділі розглядаються теоретичні основи права власності на землю, його зміст і правове регулювання в Україні.

Другий розділ присвячений особливостям набуття та зміни права власності в умовах війни, включаючи аналіз впливу воєнного стану на ці процеси.

Третій розділ містить інформацію про підстави та особливості припинення права на землю в сучасних реаліях України. Завершують роботу висновки та список використаних джерел.

Загальний обсяг роботи складає 35 сторінок.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

1.1. Поняття права власності на землю в Україні, його сутність та правове регулювання

Будь-яка правова система передбачає наявність об'єктивних та суб'єктивних прав осіб, серед яких: право на життя, право на свободу слова, право на свободу віросповідання, право на працю, право на відпочинок, тощо. Водночас, вважаємо, що найбільш фундаментальним серед переліку всіх прав особи є право власності, оскільки останнє дає людині повний набір правомочностей щодо певної речі чи майна. Іншими словами, саме це право визначає, хто має право володіти, користуватися та розпоряджатися певним майном. Право власності є ключовим для економічної діяльності, особливо в ринковій економіці, де воно дозволяє людям контролювати та отримувати вигоду від своїх активів.

У класичному розумінні право власності вважається «пучком прав», що включає:

- 1) право володіння — фізичний контроль над майном;
- 2) право користування — можливість отримувати користь від майна, наприклад, жити в будинку чи вирощувати врожай на землі.
- 3) право розпорядження — можливість продавати, дарувати чи іншим чином передавати майно [25, с. 17].

Важливо наголосити, що у багатьох правових системах власність також включає право виключати інших із можливості використовувати майно та право знищувати чи змінювати його в межах закону.

Однак, у загальному розумінні правознавців сутність права власності полягає в трьох основних елементах, які згадані вище: володіння, користування та розпорядження. Специфіка реалізації цих елементів в Україні однозначно визначається чинним законодавством. Водночас, така реалізація може бути ускладнена в особливих обставинах. Наприклад, під час війни власник може тимчасово втратити доступ до майна через окупацію чи пошкодження інфраструктури. Іншими перешкодами в реалізації права власності можуть бути

законодавчі обмеження щодо конкретних категорій осіб або юридично значущих дій, пов'язаних із майном.

Право власності може виникати щодо різних об'єктів як рухомого, так і нерухомого майна. Центральним об'єктом нашого дослідження є земля, відтак в межах даної праці зосередимо свою увагу саме на праві власності на землю.

З юридичної точки зору, право власності на землю в Україні — це сукупність правових норм, які дозволяють особі володіти, користуватися та розпоряджатися земельною ділянкою на власний розсуд, за умови дотримання закону. Це право закріплено в Конституції України та детальніше регулюється Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України та іншими нормативними актами. Воно є основою економічної діяльності, особливо в аграрному секторі, і має особливе значення в умовах війни, коли доступ до землі та її використання можуть бути обмежені.

В одній із своїх наукових праць правник Ткаченко Ю.В. наголошує, що Конституція України достатньо уваги приділяє відносинам власності саме як одній з основних цінностей сучасної цивілізованої держави – зокрема, це ст.ст. 13-15, 41 та ін. Узагальнюючи дані конституційні приписи, вчений наголосив на тому, що основними засадничими ідеями щодо врегулювання права власності в Україні є такі: багатоманітність, рівноправність, гарантованість (захищеність) соціальність (соціальний, відповідальний характер власності) [32, с. 340].

Хотіли б наголосити на тому, що Конституція України у статті 13 закріплює, що земля та її надра є об'єктом права власності Українського народу. Від імені народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією [1]. Вчений Кучерук К.І. звертав увагу на тому, що ст. 14 Конституції України було визнано право громадян і юридичних осіб набувати земельні ділянки у власність в порядку, встановленому законами України [26, с. 12].

На рівні спеціалізованого законодавства, зокрема у Земельному кодексі України, право власності на землю визначається як право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками [2].

Для більш глибокого розуміння поняття права власності на землю пропонуємо розглянути розуміння поняття «земля». Закономірно, що поняття «земля» є наскрізною категорією, яка використовується не лише у юриспруденції. Наприклад, «земля» в залежності від контексту може означати:

- 1) ґрунт;
- 2) суходіл або його частину;
- 3) планету сонячної системи;
- 4) територію;
- 5) засіб виробництва у сільському господарстві, тощо [20, с.15].

Поряд з цим, у контексті нашого дослідження найбільш важливим є саме юридичне розуміння категорії «земля». Останнє знайшло своє відображення в статті 1 Закону України «Про охорону земель» №962-IV від 19.06.2003 року. Зокрема, земля - поверхня суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею [8].

Таке визначення підкреслює комплексний характер землі як об'єкта правовідносин, оскільки остання включає в себе:

1. Ґрунти (тобто родючий шар);
2. Корисні копалини (тобто підземні ресурси, такі як нафта, вугілля, газ, руда, тощо);
3. Інші природні елементи (тобто водні ресурси, ліси та іншу рослинність).

Більше того, всі перелічені елементи не є відокремленими, а розглядаються законодавцем як органічно та функціонально поєднані між собою.

Таким чином, наведене законодавцем визначення доводить, що земля – це не просто територія, а складний природний об'єкт із взаємопов'язаними компонентами, які регулюються різними галузями права (земельним, екологічним, гірничим). Додатково таке визначення наштовхує на висновок про те, що право власності на землю не є абсолютним і має певні обмеження та особливості, зокрема щодо використання ресурсів, які містяться в ній та обставин, за яких це право реалізується.

Поряд із категорією «земля» національне законодавство також виділяє окреме поняття «земельна ділянка». Відповідно до статті 79 Земельного кодексу України,

земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами [2].

Дане визначення дає нам підстави виокремити кілька ключових аспектів юридичного розуміння поняття земельної ділянки. По-перше, земельна ділянка завжди є територіально відособленою, тобто має конкретні розміри та межі. По-друге, земельна ділянка має конкретне місце розташування, наприклад, в межах населеного пункту. По-третє, земельна ділянка завжди точно ідентифікується і має конкретний кадастровий номер в державному реєстрі. По-четверте, щодо земельної ділянки виникають певні права, що є складовими правомочностями права власності. Відтак, земельна ділянка є юридично визначеним об'єктом із певним правовим режимом, з яким можуть вчинятися правочини.

З огляду на вищенаведене, можна підсумувати те, що поняття «земля» та поняття «земельна ділянка» співвідносяться між собою як ціле та частина. Розмежування між даними категоріями проводиться саме за ознакою наявності конкретних розмірів. Земля, не маючи визначених меж, «містить в собі» конкретно визначені земельні ділянки.

Відтак, говорячи про право власності на землю, варто розуміти, що на практиці таке право виникає саме щодо конкретної частини землі (тобто – земельної ділянки). Іншими словами, право власності на землю поширюється на чітко визначену частину земної поверхні, межі якої визначаються у встановленому законодавством порядку.

Як і сутність права власності загалом, так і сутність права власності на землю в Україні визначається через три основні правомочності власника:

1) право володіння – це можливість утримувати земельну ділянку у своєму розпорядженні. Власник має фізичний контроль над ділянкою та може захищати її від незаконних посягань інших осіб;

2) право користування – це можливість використовувати земельну ділянку за її цільовим призначенням та на власний розсуд, а також, отримувати від неї доходи, наприклад, різноманітні плоди чи продукцію. При цьому, дане право користування землею має здійснюватися з урахуванням обмежень, що встановлюються законодавством, прав інших осіб та екологічних вимог;

3) право розпорядження – це можливість визначати долю земельної ділянки, вчиняючи щодо неї певні правочини, наприклад, продаж, дарування, обмін чи передача в оренду [18, с.85].

Сутність права власності на землю в Україні є різносторонньою та включає не лише юридичний аспект, а й економічний, і соціальний. З економічної точки зору, право власності на землю надає власникам стимул для якісного використання земельних ділянок, інвестування в їхнє покращення та отримання доходу від використання. Розвиток інституту приватної власності на землю в Україні надає можливість прогресу формуванню ринку землі, залученню інвестицій та інші галузі економіки, пов'язані з використанням земельних ресурсів [23, с.57].

Спираючись на соціальний аспект, право власності на землю забезпечує стабільний та впевнений рух для громадян і юридичних осіб, надаючи їм можливість володіти, користуватися та розпоряджатися нерухомим майном як основою для власного добробуту та здійснення різного виду діяльності, як ось, ведення господарства, розвиток підприємництва чи будівництво житла.

В Україні встановлені різні форми власності на землю – приватна, комунальна та державна власність. Приватна власність означає, що земля належить фізичним та юридичним особам, які вправі самотійно вирішувати юридичну долю такої землі.

Ведучи мову про комунальну власність на землю, слід розуміти, що в такому випадку земля належить територіальним громадам, які реалізують це право самотійно або через органи місцевого самоврядування. Розпорядження такими землями здійснюється безпосередньо відповідними публічними суб'єктами в межах їхніх повноважень.

Подібного роду ситуація складається також із землями, що знаходяться у державній власності. Така земля належить державі, яка реалізує це право через уповноважені органи державної влади. Поряд з цим варто пам'ятати, що форма власності щодо конкретної земельної ділянки не є абсолютною і може змінюватись з юридичних підстав, визначених законодавством України. Як наслідок, землі державної чи комунальної власності можуть переходити у приватну власність і навпаки.

Важливо наголосити на тому, що особливості набуття та реалізації права власності на землі в Україні визначаються, насамперед Земельним кодексом України. Крім того, до когорт нормативно-правових актів, які регулюють питання права власності на землю є: Конституція України, Цивільний кодекс України, Кодекс України про надра [3], Закон України «Про охорону земель», Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» [9]. тощо.

Процедура набуття права власності на землю із земель державної та комунальної власності визначена статтею 116 Земельного кодексу України та здійснюється за рішенням відповідних органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їхніх повноважень або за результатами земельних торгів. Перехід права власності на земельну ділянку на підставі цивільно-правових угод здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог Земельного кодексу.

Право власності на земельну ділянку є як індивідуальним, так і спільним у форматі спільної часткової або спільної сумісної власності. Питання про виникнення права спільної часткової власності визначається статтею 87 Земельного кодексу, а порядок реалізації прав учасників спільної власності – главами 26 та 27 Цивільного кодексу України та нормами Земельного кодексу.

1.2. Аналіз праць українських та зарубіжних вчених щодо земельного права

У науковій доктрині вже багато років точиться дискусія щодо місця земельного права у національній системі права. Не вдаючись в детальний аналіз даної проблематики, оскільки ця сфера дослідження не є центральною в нашому дослідженні, наголосимо лише на тому, що повністю підтримуємо думки тих вчених, які виділяють земельне право як окрему галузь права. Причина цьому – наявність самостійного предмету та методів правового регулювання, а також – власної системи правових норм, що регулюють земельні відносини.

Відтак, предметом правового регулювання земельного права є суспільні відносини, пов'язані із володінням, користуванням, розпорядженням та охороною

земель [21, с.27]. Методами правового регулювання є імперативний та диспозитивний, оскільки земельне право поєднує в собі як публічно правові, так і приватно-правові елементи. Поряд з цим, характерними для земельного права також є самостійні принципи.

Принципи земельного права реалізуються шляхом відтворення основних положень у земельному законодавстві, пронизують його систему та удосконалюються разом з їх розвитком. Виходячи з цього, принципи земельного права можна розділити на конституційні, загальноправові та спеціальні [30, с.26]. До останніх, на нашу думку, належать: раціональне використання та охорона земель; поєднання приватних, державних і суспільних інтересів та стабільність земельних правовідносин.

Як наслідок, погоджуємось із думкою Глозової О.В., яка у своїх працях наголошувала, що: «Земельне право є самостійною галуззю права, яке являє собою систему правових норм, що регулюють земельні відносини з метою забезпечення раціонального використання земель, охорони їх від негативного впливу, захисту прав громадян та юридичних осіб на землю і дотримання встановленого правопорядку в галузі земельних відносин» [17, с.176].

Земельне право, як галузь права, завжди викликало інтерес не лише у вітчизняних науковців, а й у зарубіжних дослідників, оскільки воно є ключовим у регулюванні суспільних відносин, які пов'язані з земельними питаннями.

Серед українських науковців слід відзначити Зигрій О.В., яка безперервно аналізує проблематику права власності на землю в Україні та правові механізми регулювання земельно-правових відносин. Наприклад, у праці під назвою «Законодавче забезпечення процесу становлення та функціонування ринку землі в Україні» авторка розглянула питання проведення земельної реформи в Україні.

Зокрема, вчена провела детальний аналіз як позитивних, так і негативних сторін дії мораторію на землю та запровадження ринку землі. Особливу увагу Зигрій О.В. присвятила аналізу впливу відкриття ринку сільськогосподарських земель на економічний добробут і потенційний прибуток або ж збиток різних зацікавлених сторін.

За результатами правового аналізу дослідниця дійшла висновку про те, що: «Існування ринку землі не можна вважати завершеним і здійснювати перетворення земельних відносин на зразок європейських. Держава зобов'язана стимулювати ринковий обіг земельних ділянок на правовій основі. Основним має бути визначення правових засад ринкового обігу земельних ділянок. Законопроект «Про ринок земель» матиме вплив на зміст договорів, на основі яких відбуватиметься перехід права власності на земельні ділянки, – договорів міни, дарування, а також угод щодо довічного утримання, передачі земельних ділянок у заставу та при спадкуванні. У результаті на основі співвідношення пропозиції та попиту на земельні ділянки будуть формуватися ринкові ціни на землю, які потім застосовуватимуться і для регулювання неринкового обігу земельних ділянок» [22].

Додатково хотіли б зробити акцент на ще одну роботу Зигрій О.В. під назвою “Право власності на землю: сучасні проблеми та перспективи їх вирішення”. Дана стаття присвячена питанню сучасних проблем та перспектив розвитку земельних відносин в умовах воєнного стану. Вченою охарактеризовано особливості функціонування ринку землі та проведення земельної реформи під час повномасштабного вторгнення російської федерації. Зигрій О.В. наголошувала на тому, що: «В Україні, зокрема, існує багато проблем, пов'язаних з правом власності на землю, такі як недостатнє законодавче регулювання, неефективна система державної реєстрації прав на землю, незаконна заборона на продаж землі, проблеми зі земельними спорами та інші» [23, с.57].

Хотіли б зазначити, що повністю погоджуємось із Зигрій О.В. та вважаємо, що на сьогоднішній день найбільш проблемним питанням є порядок законодавчого регулювання земельних відносин щодо земель, які перебувають у державній та комунальній формах власності. Крім того, станом на зараз недосконалими залишаються послідовність, організація та механізми взаємодії між учасниками ринку землі. Відтак, зазначені проблеми потребують якомога швидшого законодавчого врегулювання.

Інша українська вчена, Бакай Ю.Ю., у своїх роботах звертає увагу на проблеми земельної реформи в Україні. Науковиця досліджує проблематику проведення даної

реформи, застосовуючи порівняльний метод, при цьому залучаючи і практику європейських країн.

Зокрема, у науковій статті “Земельна реформа: становлення, розвиток та вплив на аграрний сектор економіки”, Бакай Ю.Ю. відзначає такі сторони земельної реформи, як:

- 1) розвиток децентралізації, дерегуляції та діджиталізації землеустрою;
- 2) надання землевласникам можливості брати кредити під заставу земельної ділянки;
- 3) наділення юридичних осіб правом покупки земельної ділянки;
- 4) надання пріоритету орендарям земельних ділянок на їхнє придбання;
- 5) заборона на продаж сільськогосподарських земель державної
- 6) та комунальної власності [15].

Також варто відзначити внесок Борищака В.О., який зосередився на дослідженні доцільності створення спеціалізованих земельних судів для ефективного захисту земельних прав в Україні. У своїх роботах науковець розробив концепцію правового статусу таких судів та вказав, що це є необхідним, оскільки надасть змогу покращити якість і ефективність розгляду земельних спорів, адаптувати національне законодавство до міжнародних стандартів, а також зменшити навантаження на загальні суди, що дозволить швидше розглядати земельні спори [16, с. 436].

Зарубіжні дослідники також внесли значний вклад у розуміння земельного права, пропонуючи різноманітні концепції через призму власних поглядів та переконань. Наприклад, американська науковиця Елінор Остром у своїй праці "Property Rights and Natural Resource Management" аналізує земельне право через концепцію спільного користування ресурсами, зокрема і землею. Дослідниця розглядає механізм, який дозволить спільнотам ефективно управляти ресурсами без необхідності централізованого державного контролю або повної приватизації [13].

Схожої думки притримується і Роберт Елліксон, який у своїй роботі "Order Without Law: How Neighbors Settle Disputes" досліджує, як спільноти можуть ефективно регулювати земельні відносини через неформальні соціальні норми, мінімізуючи втручання офіційного права, а також аналізує випадки в окрузі Шаства,

Каліфорнія, демонструючи, що сусіди часто вирішують земельні спори на основі взаємних домовленостей, а не юридичних процедур [14].

Клаус Дейнінгер та Денис Нізалов у статті "26 років земельної реформи" аналізують процеси реформування земельного права в Україні та інших країнах, наголошуючи на важливості покращення кадастрової реєстрації земель державної та комунальної власності, а також підкреслюють необхідність політичної волі для успішного впровадження реформ [34, с.146].

Порівнюючи підходи українських та зарубіжних вчених, можна зробити висновок про те, що земельне право є однією з найважливіших галузей правової науки та регулює відносини власності, використання та охорони земельних ресурсів. Українські та зарубіжні вчені приділяють значну увагу цій сфері, однак підходи до її дослідження та правового регулювання мають суттєві відмінності.

Помітно, що українські правознавці зосереджуються на аналізі правового регулювання земельних відносин у контексті національного законодавства, історичних особливостей та екологічної безпеки. Серед основних тем досліджень можна виділити:

- 1) право власності на землю (наприклад, робота В. В. Носіка «Право власності на землю Українського народу») [27];
- 2) земельна реформа та її наслідки (наприклад, дослідження Зигрій О.В. під назвою «Земельна реформа в Україні: наслідки й перспективи») [24];
- 3) охорона земель та екологічні аспекти (наприклад, праці В. М. Єрмоленка, які акцентують увагу на правовому регулюванні раціонального використання земельних ресурсів);
- 4) адміністративно-правове регулювання земельних відносин (наприклад, дослідження Т. О. Ковальчук, що аналізують роль держави в управлінні земельними ресурсами.).

Відтак, українські науковці значну увагу приділяють гармонізації земельного законодавства з європейськими стандартами, зокрема адаптації норм Європейського союзу до національного права. Також важливим є аналіз судової практики щодо земельних спорів.

Поряд з цим зарубіжні дослідники часто розглядають земельне право з точки зору економічної ефективності, сталого розвитку та міжнародного досвіду регулювання. Напрями їхніх досліджень включають:

1) економіко-правові аспекти земельного права (наприклад, роботи американських та британських вчених J. Bruce, H. Binswanger, які розглядають земельні відносини у контексті ринку нерухомості, економічних механізмів розподілу земельних ресурсів);

2) охорона земель та екологічні аспекти (наприклад, дослідження європейських вчених M. Künneke, G. Van der Meulen, що аналізують екологічне право та інтеграцію природоохоронних стандартів у земельне право);

3) правове регулювання земельного ринку (наприклад, роботи німецьких та французьких дослідників B. Rudden, J. F. Léonard, які порівнюють державне регулювання земельного ринку у різних країнах);

4) земельні права корінних народів (наприклад, праці австралійських та канадських вчених B. Richardson, K. Gray, які досліджують права автохтонних народів на традиційні землі).

У зарубіжній науковій літературі простежується більша увага до ринкових механізмів регулювання, цифровізації земельного кадастру, а також питань соціальної справедливості у земельних відносинах.

Зазначене вище дає нам підстави стверджувати про те, що українські та зарубіжні вчені по-різному підходять до вивчення земельного права, що зумовлено відмінностями у правових системах, економічних умовах та історичному розвитку. Українські дослідники більше уваги приділяють питанням земельної реформи, державного регулювання та адаптації національного законодавства до європейських стандартів. Натомість зарубіжні вчені акцентують увагу на ринкових механізмах, екологічних аспектах та міжнародному досвіді регулювання земельних відносин. Взаємне використання наукових підходів може сприяти подальшому вдосконаленню земельного законодавства в Україні та гармонізації його з найкращими світовими практиками.

РОЗДІЛ 2. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ НАБУТТЯ ТА ЗМІНИ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ ПІД ЧАС ЗБРОЙНОЇ АГРЕСІЇ

2.1. Набуття земельних ділянок в умовах воєнного стану, характеристика та проблеми застосування

Фізичні або юридичні особи отримують право власності або ж право користування земельною ділянкою на підставі окремих юридично визначених процедур. Узагальнено такі процедури називаються «набуття земельної ділянки» та складаються із конкретних послідовних етапів. Важливо наголосити на тому, що набуття земельних ділянок, як і будь-якого майна, може відбуватись або у власність, або в користування.

Конкретні підстави набуття земельних ділянок визначені Земельним кодексом України, зокрема статтями 81-92. Серед таких підстав, наприклад, придбання земельної ділянки на підставі договору купівлі-продажу, отримання земельної ділянки на підставі договору дарування або ж отримання земельної ділянки в користування на підставі договору оренди чи сервітуту. Сама ж процедура набуття є багатоступеневим процесом та обтяжується бюрократичними труднощами, корупційними ризиками й прогалинами в законодавстві.

Окрім вищезазначеного, складнощів у процесі набуття земельних ділянок в Україні додало також повномасштабне вторгнення російської федерації. З 24 лютого 2022 року на всій території України введено правовий режим воєнного стану, який суттєво вплинув у тому числі на регулювання земельних правовідносин.

Зокрема, з метою нормування земельних відносин на період дії воєнного стану Верховною Радою України були прийняті Закон України № 2247-IX “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану” [6] та Закон України № 2145-IX “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану” [7]. Зазначені нормативно-правові акти внесли зміни до земельного законодавства України та визначили особливості набуття права на землю. Ці зміни, насамперед, спрямовані на спрощення процедур набуття земельних ділянок, забезпечення потреб оборони,

підтримки сільськогосподарського виробництва та вирішення гуманітарних питань, таких як розміщення внутрішньо переміщених осіб.

Першою особливістю регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану є автоматичне поновлення договорів користування землею. Відповідно до підпункту 1 пункту 27 Розділу “Перехідні положення” Земельного кодексу України, договори оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію та земельного сервітуту щодо земель сільськогосподарського призначення, строк дії яких закінчився після введення воєнного стану, автоматично поновлюються на один рік без необхідності волевиявлення сторін чи внесення даних до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Це стосується земель як державної та комунальної, так і приватної власності, включаючи невитребувані та нерозподілені ділянки [2]. Такий механізм забезпечує стабільність землекористування в умовах війни, однак створює виклики для подальшого планування земельних відносин після завершення воєнного стану.

Зазначена норма знайшла своє практичне застосування під час розгляду справи №563/376/22-ц (провадження №61-47св23). У даній справі фізична особа звернулась до Товариства з обмеженою відповідальністю з позовом про витребування майна з чужого незаконного володіння. Позовні вимоги обґрунтовані тим, що договір оренди земельної ділянки припинив свою дію у зв’язку із закінченням строку, однак ТОВ і надалі продовжувало використовувати земельну ділянку. Суд першої інстанції, із яким погодився суд апеляційної інстанції, позов задовольнив виходячи з того, що строк дії договору оренди землі закінчився 13 червня 2022 року, а відповідач після закінчення строку дії договору оренди землі не виконав свого обов’язку з повернення земельної ділянки та не скористався своїм правом на поновлення оренди.

Верховний Суд своєю постановою від 29.03.2023 року скасував рішення судів першої та апеляційної інстанцій і ухвалив нове, яким відмовив у задоволенні позовних вимог фізичної особи. Мотивами такого рішення стало те, що станом на 13 червня 2022 року (дата закінчення договору) діяв пункт 27 розділу X «Перехідних положень» Земельного кодексу України у редакції Закону України від 24 березня 2022 року №2145-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану»,

згаданий нами вище. Верховний Суд із посиланням на зазначений пункт сформував наступну правову позицію в даній справі:

«Законом прямо визначено юридичний факт, з яким закон пов'язує поновлення дії договорів оренди саме без волевиявлення сторін, а тому висновки апеляційного суду про те, що така автоматична пролонгація запроваджена законодавцем для спрощення оформлення договорів для сторін, які бажають продовжити ці правовідносини, не відповідає змісту наведених положень закону.

Отже, суд апеляційної інстанції 01 грудня 2022 року, залишаючи без змін рішення суду першої інстанції, дійшов помилкового висновку про наявність підстав для повернення земельної ділянки, оскільки укладений між сторонами договір оренди строком до 13 червня 2022 року на підставі положень пункту 27 розділу X «Перехідні положення» ЗК України пролонговано до 13 червня 2023 року, а тому рішення судів підлягають скасуванню як такі, що постановлені при неправильному застосуванні норм матеріального права.» [11]

Також звертаємо увагу на те, що на час воєнного стану введений особливий порядок передачі в оренду земель державної та комунальної власності для товарного сільськогосподарського виробництва на строк до одного року за умов призупинення функціонування Державного земельного кадастру. Такий порядок характеризується наступними елементами:

- 1) орендна плата, яка не може перевищувати 8% від нормативної грошової оцінки, що розраховується за середньою оцінкою ріллі в області;
- 2) обмеження прав орендаря: орендар не має права на компенсацію витрат на поліпшення землі, поновлення договору, суборенду, будівництво, зміну цільового призначення тощо;
- 3) введена електронна форма договору, який укладається з використанням електронних підписів;
- 4) відповідно до чинного законодавства, замість права оренди реєструється сам договір у районній військовій адміністрації;

5) формування ділянок здійснюється без внесення до Державного земельного кадастру на основі технічної документації з інвентаризації земель, що затверджується органом, який уповноважений передавати землю в оренду [2].

Хотіли б також наголосити на тому, що передача земель державної та комунальної власності в оренду для розміщення виробничих потужностей евакуйованих підприємств, річкових портів, мультимодальних терміналів, інфраструктурних мереж та морських портів на час воєнного стану можлива без проведення публічних торгів [2].

Важливим нововведенням також стало те, що оновлені норми Земельного кодексу України дозволяють змінювати цільове призначення земель без розроблення додаткової документації із землеустрою для потреб оборони, розміщення внутрішньо переселених осіб, інфраструктури та інших об'єктів, визначених законом. У період призупинення дії Державного земельного кадастру зміна цільового призначення реєструється відповідною військовою адміністрацією, а відомості вносяться до кадастру після відновлення його функціонування. Вважаємо, що хоч це і спростило доступ до можливості користуватися землею та водночас може призвести до розбіжності між відомостями Державного земельного кадастру, а також спричинити невідповідності містобудівній документації.

Ще однією новелою воєнного стану стало те, що законодавець надав операторам газо-, тепло-, водо- та електропостачання право безперешкодного доступу до земель для експлуатації об'єктів без погодження з власниками, зокрема в екстрених чи аварійних ситуаціях. У разі аварій, спричинених бойовими діями, збитки не відшкодовуються, що полегшує роботу операторів, але може порушувати права землевласників.

Незважаючи на спробу адаптувати норми закону до воєнних часів, все ще вважаємо за потрібне відзначити і проблеми застосування таких норм. Перш за все, вбачаємо недолік у недостатньому контролі зі сторони держави за використанням земель, оскільки довоєнний механізм передачі земельних ділянок за допомогою публічних торгів виступав гарантією прозорості та об'єктивності такого процесу. Водночас, теперішня реалізація ділянок без публічного торгу призводить до

можливих маніпуляцій на ринку землі. Аналогічна ситуація із порядком зміни цільового призначення земель. Вважаємо, що спрощена процедура підвищує ризик зловживання, особливо в сучасних умовах, коли нагляд за виконанням законодавства ослаблений.

Наступний проблемний, на нашу думку, пункт – це технічні та бюрократичні труднощі. Використання електронних форм договорів і кваліфікованих електронних підписів вимагає технічної підготовки від сторін, що може бути проблематичним у регіонах із обмеженим доступом до технологій через бойові дії, а реєстрація в військових адміністраціях залежить від оперативності місцевих органів, що не завжди забезпечується в умовах війни.

Також, відкритим та найбільш болючим залишається питання щодо землі на тимчасово окупованих територіях. Відповідно до Закону України "Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України" та положень Земельного кодексу України, зокрема пункту 27 розділу X "Перехідні положення", правовий статус земельних ділянок на таких територіях регулюється з урахуванням особливостей воєнного стану.

Проте, на практиці доступ до цих земель, їх облік у Державному земельному кадастрі та реалізація прав власності чи користування суттєво ускладнені через відсутність контролю з боку державних органів України. Це призводить до неможливості повноцінного застосування спрощених процедур оренди чи зміни цільового призначення, передбачених законодавством, а також створює ризики втрати майнових прав громадян і юридичних осіб, що потребує розробки окремих механізмів правового захисту після деокупації.

2.2. Режим обмежень та заборони щодо земельних операцій під час війни.

Режим обмежень і заборон щодо земельних операцій ґрунтується на низці нормативно-правових актів, зокрема Указі Президента України "Про введення воєнного стану в Україні", затверджені Закonom України № 2102-IX від 24 лютого 2022 року, а також спеціальних законах, таких як Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення

продовольчої безпеки в умовах воєнного стану" [7]. Ці акти внесли зміни до Земельного кодексу України, зокрема до пункту 27 Перехідних положень, та інших законодавчих документів, що регулюють земельні операції.

Зокрема, на час воєнного стану повністю забороняється безоплатна передача земель державної та комунальної власності у приватну, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою для таких цілей, а також зміна цільового призначення земельних ділянок, за винятком випадків, передбачених законом [2]. Таке обмеження встановлено підпунктом 5 пункту 27 Розділу Х «Перехідних положень» Земельного кодексу України, який визначає, що безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації забороняється. [2]

Зазначене обмеження вже неодноразово ставало предметом судових спорів, оскільки громадяни України вбачають у даному пункті порушення свого фундаментального конституційного права власності.

Наприклад, у справі №300/3771/22 (провадження №К/990/16617/23) фізичні особи звернулись до суду з позовом до сільської ради. У позовних вимогах просили визнати протиправним і скасувати рішення сільської ради «Про відмову у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність» та зобов'язати відповідача повторно розглянути клопотання про надання дозволу на розробку проекту землеустрою. Суд першої інстанції позов задовольнив, у той час як апеляційний суд – відмовив у задоволенні позову повністю. Крапку в даній справі поставив Верховний Суд, який зазначив у своїй постанові від 03.08.2023 року наступне:

«З огляду на зміни, які внесені до ЗК України Законом № 2145-IX, із 7 квітня 2022 року до припинення (скасування) воєнного стану в Україні органам виконавчої влади або органам місцевого самоврядування, які передають земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, забороняється безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на

розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації.

При цьому колегія суддів зазначає, що відповідно до статті 19 Конституції України правовий порядок в Україні ґрунтується на засадах, відповідно до яких ніхто не може бути примушений робити те, що не передбачено законодавством.

Водночас суб'єкт владних повноважень зобов'язаний діяти лише на виконання закону, за умов і обставин, визначених ним, вчиняти дії, не виходячи за межі прав та обов'язків, дотримуватися встановленої законом процедури, обирати лише встановлені законодавством України способи правомірної поведінки під час реалізації своїх владних повноважень.

Відтак, приймаючи спірне рішення № 597 від 13 липня 2022 року «Про відмову у наданні дозволу на складання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність» Загвездянська сільська рада Івано-Франківського району Івано-Франківської області діяла у відповідності до положень підпункту 5 пункту 27 розділу «Перехідні положення» ЗК України, оскільки інших альтернативних дій вказана місцева рада не вправі була вчиняти» [12].

Аналізуючи зазначену судову справу, вважаємо, що Верховний Суд правильно застосував спірні положення Земельного кодексу України та витлумачив обмеження права власності на землю крізь призму реалій воєнного стану, який власне і дозволяє введення подібного роду обмежень. Відтак, жодного порушення прав громадян України у даній ситуації не допущено. Більше того, суд правильно наголосив на тому, що всі громадяни після закінчення воєнного стану в Україні не позбавлені можливості отримати у встановлено законом порядку відповідні дозволи на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність.

Продовжуючи питання обмежень, вкотре наголосимо на тому, що суб'єктам земельного права обмежено право на проведення земельних торгів – аукціони з продажу прав оренди, емфітевзису чи суперфіцію земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності під час воєнного стану заборонено [2]. Що ж стосується тих торгів, що були оголошені до початку воєнного стану, але не були завершені – вони вважаються скасованими.

Ще на початку воєнного стану був обмежений доступ до Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Такі заходи вжито у цілях національної безпеки. Станом на зараз доступ частково відновлено, зокрема, для нотаріату та органів влади. Поряд з цим операції з реєстрації прав на земельні ділянки ускладнені в тих регіонах, що наближені до зони бойових дій, та на тимчасово окупованих територіях.

У регіонах, що межують із зоною бойових дій, або на тимчасово окупованих територіях фактично неможливо здійснювати операції з відчуження земельних ділянок через відсутність доступу до них та зупинення діяльності органів, які відповідальні за реєстрацію таких прав [33, с.244].

Такий обмежувальний режим має як позитивний, так і негативний вплив на суб'єктів земельних правовідносин. Зокрема, для держави та територіальних громад це сприятиме збереженню земельного фонду в державній та комунальній власності, що є важливим фактором для відновлення економічної складової після війни. Проте, заборона на ті ж торги чи приватизацію зменшують надходження до бюджету, який і без того знемагає у зв'язку з воєнними витратами.

Хотіли б також наголосити на тому, що заборона на безоплатну приватизацію обмежує право громадян на отримання земельних ділянок, що передбачене статтею 121 Земельного кодексу України [2]. Дане питання стоїть особливо гостро для осіб, які мали намір скористатися цим правом до введення воєнного стану, проте, не встигли завершити процедуру.

З одного боку, вважаємо, що для аграрного сектору такі обмеження є позитивними, зокрема, через введений порядок спрощеної оренди та автоматичне продовження різного виду договорів щодо землі. З іншого боку, короткі терміни оренди та неможливість приватизації землі ускладнюють процес залучення інвестиції у сектор сільського господарства.

На шляху до реалізації режиму обмежень щодо земельних операцій стоїть ряд проблем, це, зокрема, і правова невизначеність, і технічні перешкоди, і економічні наслідки, і регіональна нерівність.

Наприклад, норми про винятки із заборони приватизації землі сформовані недостатньо чітко, що призводить до їхнього нерозуміння та різниці тлумачення між органами влади та органами судової влади. Технічна складова при операціях, що дозволені законом у воєнний час (наприклад, реєстрації договорів, оформлення прав на землю) страждає через постійні обмеження доступу до реєстрів, перебої в роботі та хакерські атаки країни-агресора.

Більше того, заборона на торги чи довгострокову оренду стримує ринок землі у розвитку, який лише почав рости та формуватися після скасування мораторію у 2021 році. Вважаємо, що зазначені фактори у своїй сукупності неабияк сповільнюють розвиток земельних відносин в Україні.

Станом на зараз гостро також стоїть питання нерівності розвитку регіонів України у земельних правовідносинах. Вважаємо, що воно потребує окремого вирішення на рівні відповідних державних органів, оскільки, у той час, як у відносно безпечних регіонах, областях та містах зберігається велика активність земельних відносин, то у прифронтових та тимчасово окупованих територіях повністю відсутній сектор розвитку таких правовідносин. Такий стан справ створює диспропорції у доступі до земельних ресурсів.

РОЗДІЛ 3. ПІДСТАВИ ТА ОСОБЛИВОСТІ ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ В УМОВАХ ЗБРОЙНОГО КОНФЛІКТУ

Закономірно, що введення правового режиму воєнного стану торкнулось не лише процедури набуття права власності на землю, але й припинення останнього. Законодавство України визначає, що право власності на землю – одне з ключових речових прав, але в умовах воєнного стану та окупації істотної частини території країни виникають нові підстави та особливості припинення даного права.

Стаття 140 Земельний кодекс України встановлює загальні підстави припинення права власності на землю, такі як добровільна відмова, відчуження, смерть власника за відсутності спадкоємців тощо [2]. Проте, збройні конфлікти додають виняткові обставини, такі, як насильне вилучення земель російськими окупантами, пошкодження земель внаслідок бойових дій та втрата контролю України над ділянками, які знаходяться на тимчасово окупованих територіях.

У мирний час наведені вище підстави застосовувались за чітко визначеними процедурами. Проте, в умовах збройного конфлікту з'являються додаткові фактори, які ускладнюють або зовсім унеможливають їх реалізацію, оскільки війна створює умови, коли власники втрачають фактичний контроль над землею без формального припинення права.

На тимчасово окупованих територіях російська окупаційна влада проводить "інвентаризацію", яка являє собою механізм незаконного привласнення земельних ділянок. Відповідно до Закону України, "Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України" від 15 квітня 2014 року № 1207-VII, будь-які дії окупантів щодо майна громадян України є протиправними [5].

Проте, на практиці законні власники втрачають доступ до своїх ділянок, а окупаційна адміністрація перереєструє їх у власність російської федерації або передає колаборантам чи громадянам російської федерації. Такі дії не визнаються українським законодавством, але фактично призводять до припинення права користування землею.

Іншим важливим чинником є те, що бойові дії спричиняють значне забруднення та деградацію земель, зокрема через вибухи боєприпасів, розливи палива, хімічне забруднення та мінування. Згідно з даними Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України, станом на 2025 рік понад 180 тис. км² земель потребують обстеження на наявність вибухонебезпечних предметів. Такі землі стають непридатними для використання, що може бути підставою для їх вилучення для суспільних потреб або визнання права власності припиненим через неможливість реалізації права розпорядження.

Тимчасова окупація земель призводить до втрати контролю власника без юридичного оформлення припинення права власності [28, с.245]. Земельний кодекс України не передбачає прямої норми щодо припинення права власності через окупацію, однак стаття 41 Конституції України гарантує непорушність права приватної власності та можливість його захист. [1]. У таких випадках припинення права власності може відбуватися лише після деокупації та за рішенням суду, якщо власник не зможе відновити контроль над ділянкою або ця земля буде визнана втраченою через пошкодження чи конфіскацію окупантами.

Воєнний стан, запроваджений Указом Президента України № 64/2022 від 24 лютого 2022 року, вніс корективи у правове регулювання земельних відносин. Закон України "Про правовий режим воєнного стану" № 389-VIII від 12 травня 2015 року дозволяє примусове відчуження майна для потреб оборони, що є однією з ключових особливостей цього періоду. Відповідно до статті 353 Цивільного кодексу України (ЦКУ) та статті 31 ЗКУ, земельні ділянки можуть бути вилучені у власника для державних або суспільних потреб за умови попереднього та повного відшкодування їх вартості [4]. У воєнний час це може відбуватися без попереднього відшкодування, якщо йдеться про термінові оборонні заходи (п. 3 ч. 1 ст. 8 Закону № 389-VIII). Наприклад, землі можуть вилучатися для розміщення військових об'єктів, укріплень чи складів. Процедура спрощується, а рішення приймаються районними військовими адміністраціями.

У період воєнного стану доступ до Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно був частково призупинений,

про що згадується у Постанові Кабінету Міністрів України № 480 від 19 квітня 2022 року [10]. Це ускладнює фіксацію припинення права власності, адже без внесення змін до реєстрів юридично право залишається чинним, навіть якщо земля фізично недоступна чи знищена.

Практичне застосування норм щодо припинення права власності в умовах збройного конфлікту стикається з низкою викликів, зокрема з так званою “інвентаризацією”. Так, у м. Бердянськ, що у Запорізькій області (а станом на березень 2025 року – це все ще залишається тимчасово окупованою територією) окупаційна влада проводить “інвентаризацію” земель, привласнюючи ділянки місцевих жителів. Наприклад, якщо фермер втратив 50 гектарів сільськогосподарських земель, які були перереєстровані на російське підприємство без його згоди. За юридичними нормами аграрій залишається власником за українськими реєстрами, проте, фактично не може ні користуватися землею, ні оскаржити дії окупантів через відсутність доступу до судів на такій території. Після деокупації йому доведеться звертатися до українського суду для відновлення права або компенсації, що потребуватиме документального підтвердження права власності та факту вилучення.

Українське законодавство не передбачає спрощеної процедури визнання права власності припиненим через окупацію. Власники змушені чекати деокупації, що може тривати роками, а доказова база може бути втрачена. Примусове відчуження земель у воєнний час часто відбувається без негайного відшкодування, що суперечить конституційним гарантіям, а саме приписам статті 41 Конституції України. Проте, й держава немає можливості виправити ситуацію, оскільки немає достатніх ресурсів для компенсації, особливо в умовах війни.

Крім того, пошкодження земель ускладнює їх повернення до первинного стану. Відсутність механізмів оцінки збитків і відновлення земельного фонду гальмує процес повернення права власності чи його припинення з компенсацією.

Як наслідок, припинення права власності на землю в умовах збройного конфлікту в Україні характеризується поєднанням традиційних підстав, передбачених Земельним кодексом України, та специфічних обставин, спричинених

війною. Насильне вилучення земель російськими військовими, їх пошкодження внаслідок бойових дій та окупація створюють унікальні виклики для правового регулювання. Практична складова демонструє значні прогалини: від обмеженого доступу до реєстрів до відсутності чітких процедур компенсації чи фіксації втрат на тимчасово окупованих територіях.

Вважаємо, що для вдосконалення системи необхідне створення спеціального законодавчого акту, який би врегулював припинення права власності в умовах війни, передбачив механізми швидкої оцінки збитків та гарантував захист прав власників після деокупації. Лише за таких умов вдасться забезпечити баланс між потребами держави у воєнний час та конституційними правами громадян.

ВИСНОВКИ

Дане дослідження дозволило комплексно проаналізувати теоретичні засади права власності на землю, особливості його набуття та зміни, а також підстави й специфіку припинення в умовах війни. Робота складалася з трьох розділів, кожен із яких розкривав окремий аспект теми, що дало змогу сформулювати цілісне уявлення про вплив збройного конфлікту на земельні відносини в Україні.

У першому розділі "Теоретичні засади права власності на землю" було розглянуто поняття права власності на землю, його сутність та правове регулювання в Україні. Встановлено, що право власності на землю, відповідно до статті Земельного кодексу України, включає правомочності володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, які гарантуються статтею 41 Конституції України. Аналіз праць українських вчених, а також зарубіжних дослідників, показав, що земельне право є важливою складовою як національного, так і міжнародного правового поля. Українські автори наголошують на соціально-економічній значущості землі, тоді як зарубіжні акцентують на її ролі як об'єкта приватної власності та ринкових відносин. Ці теоретичні основи стали підґрунтям для розуміння змін у земельних відносинах під час збройної агресії.

Другий розділ "Правове регулювання набуття та зміни права власності на землю під час збройної агресії" присвячений особливостям земельних операцій в умовах воєнного стану. Було розкрито спрощені процедури набуття земельних ділянок, передбачені пунктом 27 розділу X Земельного кодексу України, зокрема автоматичне поновлення договорів оренди на один рік та передачу земель сільськогосподарського призначення в оренду без торгів. Характеристика цих механізмів показала їхню спрямованість на підтримку аграрного сектору та оборонних потреб, однак виявила проблеми застосування: обмеження прав орендарів, призупинення роботи Державного земельного кадастру та ризик зловживань через відсутність торгів; проаналізовано режим обмежень, таких як заборона безоплатної приватизації земель (підпункт 5 пункту 27 розділу X ЗКУ) та обмеження операцій із землею на тимчасово окупованих територіях, що підкреслює прагнення держави

захистити земельний фонд від незаконного відчуження, але водночас ускладнює реалізацію прав власників.

Третій розділ "Підстави та особливості припинення права власності на землю в умовах збройного конфлікту" став ключовим для розуміння впливу війни на право власності. Дослідження показало, що традиційні підстави припинення права власності, визначені статтею 140 ЗКУ (добровільна відмова, відчуження для суспільних потреб, конфіскація), доповнюються специфічними обставинами воєнного часу: насильним вилученням земель російськими військовими, їх пошкодженням через бойові дії та втратою контролю на тимчасово окупованих територіях. Особливості включають примусове відчуження для потреб оборони без попередньої компенсації (Закон № 389-VIII), фактичну неможливість фіксації змін у реєстрах через призупинення дії Державного земельного кадастру та правову невизначеність статусу земель на тимчасово окупованих територіях.

Загалом дослідження виявило, що воєнний стан суттєво ускладнює реалізацію права власності на землю в Україні. Теоретичні засади, викладені в першому розділі, підкреслюють непорушність цього права, однак практика воєнного стану, проаналізована в другому та третьому розділах, демонструє його вразливість. Насильне вилучення земель на тимчасово окупованих територіях, хоч і не визнається українським законодавством, фактично позбавляє власників можливості розпоряджатися майном. Пошкодження земель внаслідок бойових дій потребує не лише припинення права власності у випадках їх непридатності, але й розробки механізмів оцінки збитків і відновлення. Примусове відчуження для оборонних цілей, хоч і виправдане в умовах війни, часто залишає власників без належної компенсації через фінансові та бюрократичні обмеження.

На основі проведеного аналізу можна зробити такі узагальнюючі висновки:

- 1) право власності на землю в Україні має міцне правове підґрунтя, але потребує адаптації до умов збройного конфлікту, що підтверджує актуальність досліджень українських і зарубіжних вчених;

2) спрощені процедури набуття земель під час війни сприяють економічній стабільності, але супроводжуються обмеженнями прав і проблемами контролю, особливо на тлі заборон і призупинення реєстрів;

3) воєнний стан додає до традиційних підстав нові фактори – окупація, пошкодження, примусове вилучення, які ускладнюють юридичне оформлення та захист прав власників.

На підставі проаналізованого вище вважаємо, що для вдосконалення правового регулювання доцільно:

1) розробити тимчасовий нормативно-правовий акт, який би чітко визначав підстави припинення права власності в умовах воєнного стану в Україні;

2) створити механізм фіксації втрат земель на тимчасово окупованих територіях для полегшення їх повернення чи компенсації після деокупації;

3) передбачити бюджетне фінансування для компенсацій за примусово вилучені землі;

4) запровадити програму екологічного відновлення земельного фонду.

Воєнний стан виявив прогалини в земельному законодавстві України, які потребують негайного вирішення. Забезпечення балансу між потребами держави у воєнний час і захистом права власності громадян є ключовим завданням для відновлення справедливості та стабільності земельних відносин у постконфліктний період.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text> (дата звернення: 24.02.2025).
2. Земельний кодекс України : Кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III : URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 24.02.2025).
3. Кодекс України про надра №132/94-ВР від 27.07.1994 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/132/94-вр#Text> (дата звернення: 24.02.2025).
4. Цивільний кодекс України : Кодекс України від 01.01.2004. №435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 10.03.2025).
5. "Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України" : Закон України від 27.04.2014. №1207-VII. Дата оновлення 19.05.2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1207-18#Text> (дата звернення: 28.02.2025).
6. "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану" : Закон України від 12.05.2022. №2247-IX : Дата оновлення 09.06.2022 . URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text> (дата звернення: 02.03.2025).
7. "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану" : Закон України від 24.03.2022. №2145-IX : Дата оновлення 07.04.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text> (дата звернення: 24.02.2025).
8. «Про охорону земель»: Закон України від 19.06.2003 №962-IV: Дата оновлення 08.11.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text> (дата звернення: 10.03.2025).
9. «Про охорону навколишнього природного середовища»: Закон України від 25.06.1991 року №1264-XII: Дата оновлення 15.11.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12#Text> (дата звернення: 20.03.2025).
10. "Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо діяльності нотаріусів та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану" : Постанова Кабінету

Міністрів України від 19.04.2022. №480. Дата оновлення 25.08.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/480-2022-%D0%BF#Text> (дата звернення: 24.03.2025).

11. Постанова Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду у справі №563/376/22-ц від 29.03.2023 року. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/110083750> (дата звернення 02.04.2025).

12. Постанова Касаційного адміністративного суду у складі Верховного Суду у справі №300/3771/22 від 03.08.2023 року. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/112616125> (дата звернення 02.04.2025).

13. Elinor Ostrom. Property Rights and Natural Resource Management in Developing Countries. *Journal of Economic Surveys*. 1988. Vol. 2. № 2. P. 189–215.

14. Ellickson Robert C., *Order without Law: How Neighbors Settle Disputes*. Cambridge: Harvard University Press, 1991. 302 pages.

15. Бакай Ю.Ю. Земельна реформа: становлення, розвиток та вплив на аграрний сектор економіки. *Юридичний науковий журнал*. Випуск 10. 2021. С. 258-261.

16. Борищак В.О. Деякі питання створення спеціалізованих земельних судів для забезпечення ефективного захисту земельних прав. *Аналітично-порівняльне правознавство*. Випуск 6. 2024. С. 435-439.

17. Глотова О. В. Співвідношення норм цивільного і земельного права у сфері правового регулювання угод із землею. *Вісник OIBC*. 2002. № 2. С. 174-179.

18. Годованюк А.Й. Земельне право : навч.-метод. посіб. для студентів усіх факультетів та форм навчання за спеціальністю 081 «Право». Луцьк. Вежа-Друк. 2024. С.156.

19. Головня І. Я. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності як підстава припинення права власності на земельну ділянку : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Одеса, 2015. 230 с.

20. Губарєв С. В. Право власності фізичної особи на присадибну земельну ділянку (садибу) : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. НДІ приват. права і підприємництва Акад. прав. наук України. Київ, 2009. 18 с.

21. Дейнінгер К., Нізалов Д. 26 років земельної реформи. VOX Ukraine. 2016. URL: <https://www.worldbank.org/uk/news/opinion/2016/10/17/26-years-of-land-reform-the-glass-is-half-empty-or-half-full> (дата звернення: 17.03.2025).
22. Зигрій О.В. Законодавче забезпечення процесу становлення та функціонування ринку землі в Україні. *Актуальні проблеми правознавства*. Тернопіль : ТНЕУ, Випуск 2 (18), 2019. С.117-121. URL: <http://dspace.wnu.edu.ua/handle/316497/37063> (дата звернення: 17.03.2025).
23. Зигрій О.В. Право власності на землю: сучасні проблеми та перспективи їх вирішення. *Наукові записки*. Серія: Право. Випуск 14. 2023. С. 55-59.
24. Зигрій О. В. Земельна реформа в Україні: наслідки й перспективи. Україна в умовах реформування правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід. *Економічна думка*: матеріали IV міжнар. наук. -практ.конф., м. Тернопіль, 5-6 квітня 2019 р. Тернопіль, 2019. С. 26-29.
25. Куцевич О. П. Правові питання консолідації земель в Україні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київ. нац. ун-т ім. Т.Шевченка. Київ, 2014. 19 с.
26. Кучерук К. І. Договір купівлі - продажу земельної ділянки : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. НАН України. Ін-т держ. і права ім. В. М. Корецького. Київ, 2002. 19 с.
27. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: моногр. Київ: Юрінком Інтер, 2006. 544 с.
28. Олексюк К. С. Земельне право в умовах воєнного стану. К. С. Олексюк. Українське суспільство в умовах воєнного стану: сучасні виклики та напрямки розвитку. *Фенікс* : матеріали всеукр. наук. конф. молодих вчених м. Одеса, 6 червня 2022 р.—Одеса. 2022. С. 244-246.
29. Оніка Я. В. Речові права на земельні ділянки лісогосподарського призначення: цивільно-правовий аспект : автореф. дис. канд. юрид. наук : 12.00.03. Харків, нац. ун-т ім. В.Н. Каразіна. Харків, 2015. 20 с.
30. Семчик В.І. Земельне право: підручник. Київ: 2001. С. 26.
31. Стаценко О. С. Набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Одеса, 2019. 206 с

32. Ткаченко Ю. В. Конституційні засади регулювання права власності в Україні. *Форум права*. 2014. № 4. С. 339-343. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/FP_index.htm_2014_4_60 (дата звернення: 20.03.2025).

33. Фіцик С.О. Правовий статус земель у період воєнного стану. Електронне наукове фахове видання “*Юридичний науковий електронний журнал*”. Випуск 2022. С. 244-247.

34. Шульга М.В. Земельне право : підруч. М.В. Шульга, Н.О. Багай, В.І. Гордєєв та ін. Харків. Право, 2013. С. 520.