

DOI <https://doi.org/10.32782/chc.v055.2024.7>

ORCID ID: 0000-0002-0955-1816

Метою дослідження є комплексний аналіз правового регулювання права власності на землю в Україні, зокрема в умовах воєнного стану, визначення особливостей його реалізації, обмежень та механізмів захисту. Дослідження спрямоване на виявлення проблемних аспектів чинного законодавства та вироблення пропозицій щодо його вдо-

сконалення з метою забезпечення балансу між правами власників землі та суспільними інтересами в умовах надзвичайних обставин.

Виклад основного матеріалу. Відповідно до положень ст. 13 Основного Закону нашої держави: «Земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією. Кожен громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону. Власність зобов'язує. Власність не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству. Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом» [1].

Отже, зазначена стаття Конституції України закріплює основоположні принципи правового режиму природних ресурсів, визначаючи їх як об'єкти права власності українського народу. Ця норма покладає обов'язки на органи державної влади та місцевого самоврядування про право власника від імені народу, що гарантує їхнє відповідне використання в інтересах суспільства.

Ключовими аспектами цього положення є право кожного громадянина користуватися природними ресурсами відповідно до законодавства, а також обмеження користування майном, яке не повинно завдавати шкоди людині та суспільству. Це підкреслює соціальну природу власності та обов'язок держави забезпечувати її раціональне використання.

Крім того, рівність усіх суб'єктів права власності перед законом та захист їх прав підкреслює цінність соціальної справедливості та правопорядку. Таким чином, положення цієї статті формують основу для регулювання відносин, пов'язаних із природними ресурсами, і забезпечують баланс між правами власника, інтересами суспільства та екологічною безпекою.

Водночас, ст. 14 Конституції України регламентує, що «Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону» [1].

Проаналізована норма Основного закону нашої держави наголошує про те, що земля є основним національним багатством і підкреслює її цінність та значущість для держави й суспільства. Особлива охорона з боку держави спрямована на збереження земельних ресурсів, їх раціональне використання та захист від незаконного залучення чи нецільового використання.

Право власності на землю гарантується Конституцією, що забезпечує юридичну захищеність суб'єктів, які набувають чи реалізують це право. Водночас реалізація права власності на землю можлива лише в рамках закону, що запобігає зловживанню та ускладненню прозорості у земельних відносинах.

У такий спосіб, положення ст. 14 встановлюють баланс між правами громадян, юридичних осіб та держави як суб'єктів права власності на землю, забезпечуючи дотримання принципів законності, справедливості та суспільного блага у регулюванні земельних відносин.

Водночас, правова регламентація права власності на земельну ділянку відображена в ст. 78 Земельного кодексу України, за яким «право власності на землю – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. Воно набувається та реалізується на підставі Конституції України, Земельного кодексу України, а також інших законів, що видаються відповідно до них» [2].

Таким чином, вище зазначена стаття забезпечує системний підхід до регулювання права власності на земельні ділянки, враховуючи їхню специфіку як об'єкта права власності та стратегічного національного ресурсу.

Тому, на нашу думку, можна виділити наступні ознаки змісту права власності на землю, які регламентовані ст. 78 Земельного кодексу України:

1. Комплексність регулювання, яке полягає в тому, що право власності на землю збільшується як сукупність правомочностей володіння, користування та розпорядження, що встановлює широку юридичну базу для реалізації прав суб'єктів. Це регулювання базується нормативно-правових актах, що створюють єдину правову систему нашої держави.

2. Узгодженість із Конституцією України, адже реалізація права власності на землю підпорядковується конституційним принципам, зокрема забезпечення соціального спрямування права власності та досягнення балансу між приватними і суспільними інтересами.

3. Інтеграція з іншими законами, тобто положення Земельного кодексу України регулює

загальні засади права власності, а деталі можуть визначати інші закони, що забезпечують гнучкість правового регулювання залежно від специфіки земельних відносин. Зокрема, положення глави 27 Цивільного кодексу України.

4. Гарантії прав земле власників, які дозволяють уникати порушені права суб'єктів у сфері земельних відносин.

5. Цільове призначення, важлива ознака, адже земельні ділянки повинні використовуватися відповідно до їх цільового призначення, що є ключовим принципом правовідносин у сфері землекористування.

Таким чином, ст. 78 Земельного кодексу України забезпечує системний підхід до регулювання права власності на земельні ділянки, враховуючи їхню специфіку як об'єкта права власності та стратегічного національного ресурсу.

Окрім цього, правова регламентація права власності на землю знаходить своє відображення у главі 27 Цивільного кодексу України. Слід зазначити, що категорія «право власності» є цивільною, і в зазначеному нормативному акті є низка положень, які регулюють право власності різних об'єктів.

Водночас, як зазначають Зигрій О. В. і Сендецька І. В. «право власності на землю є однією з найактуальніших проблем, оскільки закріплене в Конституції України право на землю не знайшло належного відображення в цивільному та господарському законодавстві» [10].

Відповідно до статті 316 Цивільного кодексу України, право власності є правом особи на річ (у даному випадку – земельну ділянку), яке вона може використовувати на власний розсуд, якщо це не суперечить закону [9].

Згідно зі статтею 317 Цивільного кодексу України, власник землі має право володіти, користуватися та розпоряджатися земельною ділянкою, що включає можливість її продажу, дарування, передання в оренду або заставу [9]. Важливим аспектом є те, що Цивільного кодексу України встановлює загальні засади права власності, тоді як більш детальні положення щодо земельних відносин містяться у Земельному кодексі України.

Цивільний кодекс також визначає підстави набуття права власності на землю (ст. 328), серед яких – приватизація, купівля-продаж, спадкування та інші цивільно-правові способи. Водночас, Цивільного кодексу України передбачає можливість примусового припинення права власності у випадках, передбачених законом, зокрема у разі суспільної необхідності (ст. 346) [9].

Таким чином, Цивільний кодекс України закріплює загальні положення про право власності на землю, визначає правомочності власника та встановлює механізми набуття і припинення цього права відповідно до принципів законності та справедливості.

Проте, воєнний стан в Україні, оголошений у зв'язку з повномасштабною військовою агресією, має значний вплив на всі сфери суспільного життя, включаючи регулювання права власності на земельні ділянки. Земля, як стратегічний ресурс, під час воєнного стану відіграє ключову роль у забезпеченні обороноздатності країни, підтримці економіки та життєдіяльності населення. Водночас право власності на землю зазнає обмежень, викликаних потребами державної безпеки. Аналіз правових механізмів та викликів, що виникають у цій сфері, є важливим для забезпечення балансу між інтересами держави та правами громадян.

Правового регулювання права власності на землю під час воєнного стану має наступні особливості:

1. Однією з ключових особливостей є можливість вилучення земельних ділянок для потреб оборони. Відповідно до ст. 41 Конституції України та ст. 148-1 Земельного кодексу України, вилучення земельної ділянки може здійснюватися за умови дотримання таких принципів:

- обов'язкове відшкодування збитків власнику або землекористувачу;
- використання земельної ділянки виключно для визначених законом цілей;
- повернення ділянки після закінчення воєнного стану, якщо це можливо.

На практиці механізм компенсації збитків часто є недосконалим, що створює соціальну напругу серед власників земель. Затримки у виплатах, недостатня правова визначеність розміру компенсації та процедурні складнощі є поширеними проблемами.

2. Інша важлива проблема, на яку звертають увагу дослідники, – це примусове припинення права власності на землю. О. Настіна вказує, що в умовах воєнного стану можлива конфіскація або реквізиція земельних ділянок для забезпечення обороноздатності держави. Вона підкреслює, що правовий механізм такого вилучення повинен бути чітко регламентований, а власники мають отримувати відповідну компенсацію [7].

3. Указ Президента України «Про введення воєнного стану» може передбачати заборону на продаж, дарування, обмін або інші форми відчу-

ження земельних ділянок [3]. Такі заходи спрямовані на запобігання незаконному привласненню земель, збереження стратегічних ресурсів держави та попередження шахрайства в умовах кризи. Проте обмеження обігу земель створює труднощі для власників, які не можуть реалізувати свої права в умовах економічної нестабільності.

4. Органи державної влади посилюють контроль за використанням земельних ділянок під час воєнного стану. Зокрема, можуть встановлюватися особливі умови використання земель сільськогосподарського призначення, земель промисловості та транспорту. Це регулюється постановами Кабінету Міністрів України та наказами Міністерства аграрної політики.

5. Окремо дослідники аналізують зміни в законодавстві, які впливають на право власності на землю. Зокрема, вчені зазначають, що законодавчі новели 2022–2023 років забороняють безоплатну приватизацію державних і комунальних земель, за винятком окремих випадків, таких як наявність нерухомого майна на земельній ділянці [8].

Тому, введений особливий режим на території нашої держави має низку перешкод і проблем у процесі реалізації права власності на земельну ділянку. Насамперед, попри існування загальних норм, законодавство України не завжди враховує специфіку воєнного стану. Наприклад, питання про порядок відшкодування збитків у разі тимчасового вилучення землі залишається не до кінця врегульованим. Також виникають труднощі з виконанням судових рішень у сфері земельних спорів через ускладнення роботи судової системи в регіонах, які постраждали від бойових дій.

Крім цього, суди нерідко ухвалюють суперечливі рішення у земельних спорах, що ускладнює прогнозування результатів справи. Це обумовлено як недосконалістю правового регулювання, так і різними підходами до тлумачення норм права.

Також, окремим питанням є захист прав власників на тимчасово окупованих територіях. Відсутність державної юрисдикції унеможливлює захист прав власників у правовому полі України, що створює ризики втрати прав на землю після деокупації.

Отож, варто погодитись із думкою Т. Є. Харитонова та Є. С. Поліщук, які аналізують правові проблеми та перспективи розвитку земельних, аграрних, екологічних і природоресурсних правовідносин у цьому контексті. Вони зазначають, що воєнний стан вимагає адаптації законодавства для забезпечення ефективного управління

земельними ресурсами та захисту прав власників землі [4].

Інші дослідники, такі як О. В. Дзера, акцентують увагу на необхідності додаткових законодавчих гарантій для забезпечення непорушності права власності в умовах воєнного стану. Він підкреслює, що принцип непорушності є визначальним для інституту права власності та потребує посиленої правової охорони в кризових ситуаціях [5].

Науковці також акцентують увагу на необхідності збереження балансу між державними інтересами та правами власників землі. Так, В. Заєць зазначає, що «воєнний стан передбачає можливість обмеження земельних прав громадян у зв'язку з військовими потребами, що передбачено Конституцією України та спеціальними законами. Він наголошує, що такі обмеження повинні мати тимчасовий характер і застосовуватися лише у разі крайньої необхідності [11].

Таким чином, аналіз наукових досліджень свідчить про те, що питання права власності на землю в умовах воєнного стану є багатограним і потребує подальшого вивчення. Вчені наголошують на важливості вдосконалення законодавчого регулювання з метою захисту прав власників землі, забезпечення національних інтересів і стабільності правовідносин у сфері земельного права.

Володимир Носік зазначає, що «механізм охорони суб'єктивного права власності на землю потребує вдосконалення в умовах сучасних викликів» [6].

Тому, пропонуємо наступні рекомендації щодо вдосконалення правового регулювання права власності на земельні ділянки під час дії режиму воєнного стану:

1. Удосконалення механізмів компенсації, тобто необхідно прийняти окремий підзаконний нормативно-правовий акт, який чітко регламентуватиме порядок розрахунку та виплати компенсації за тимчасово вилучені земельні ділянки.

2. Посилення державного контролю, адже потрібно забезпечити ефективний контроль за використанням земель, особливо у стратегічно важливих регіонах, з урахуванням інтересів оборони та відновлення.

3. Розробка післявоєнних механізмів є важливою, адже після завершення воєнного стану необхідно створити правові механізми відновлення прав власників земельних ділянок, які зазнали втрат або обмежень у правах під час війни.

Отже, право власності на земельні ділянки під час воєнного стану є важливою сферою пра-

вового регулювання, яка потребує особливої уваги з боку держави. Забезпечення балансу між державними інтересами та захистом прав власників є ключовим завданням для законодавця та правозастосовної практики. Удосконалення правових механізмів, врахування міжнародного досвіду та розвиток єдиної судової практики сприятимуть не лише вирішенню поточних проблем, але й формуванню стабільного правового середовища у післявоєнний період.

Висновки. Підбиваючи підсумки, можна стверджувати, що особливості права власності на земельні ділянки в умовах воєнного стану в Україні вимагають збалансованого підходу до забезпечення державних інтересів та захисту прав громадян. Військовий стан зумовлює тимчасові обмеження у використанні та розпорядженні земель ділянками, що регулюються відповідно

до законодавства, зокрема Закону України «Про правовий режим воєнного стану».

Ключовими проблемами є забезпечення прозорого механізму вилучення земель для потреб оборони, ефективного відшкодування збитків власникам та користувачам, а також запобігання зловживанням, пов'язаним із незаконним відчуженням земель. Також відчуються труднощі у судовому захисті прав власників через ускладнений доступ до правосуддя в зонах бойових дій.

Для вдосконалення правового регулювання необхідно розробити чіткі механізми компенсації збитків, забезпечити єдність судової практики у земельних спорах та врахувати міжнародний досвід у вирішенні подібних питань. Баланс між державними потребами і захистом прав власників є ключовим завданням у контексті післявоєнного відновлення країни.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Конституція України. Прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. ст. 27.
3. Про введення воєнного стану в Україні: Указ Президента України № 64/2022. URL: <https://www.president.gov.ua/documents/642022-41397>
4. Харитонов Т. С., Поліщук Є. С. Земельні, аграрні, екологічні, природоресурсні правовідносини та правовідносини у сфері альтернативної енергетики в умовах воєнного стану: правові проблеми та перспективи їх розвитку. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 6. С. 268–271.
5. Дзера О. В. Непорушність – визначальний принцип інституту права власності. *Право та управління*. 2011. С. 122–132.
6. Носік В. В. Право власності на землю українського народу: Монографія. К.: Юрінком Інтер, 2006. 544 с.
7. Настіна О. Підстави примусового припинення права власності на землю в умовах правового режиму воєнного стану в Україні. *Право України*. 2022. С. 101–115.
8. Реалізація права власності на землю на території України в умовах воєнного стану. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія: Право. 2023. Вип. 73. С. 45–50.
9. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № № 40–44, ст. 356.
10. Зигрій О., Сендецька І. Право власності на землю: сучасні проблеми та перспективи їх вирішення. *Наукові записки: Серія право*. № 14. 2023. С. 55–59. URL: <https://pravo.cusu.edu.ua/index.php/pravo/article/view/254/256>
11. Засць В. Обмеження земельних прав громадян в умовах воєнного стану в Україні. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія: Право. 2022. Вип. 76(2). С. 8–12.

Демчук Тетяна Ігорівна

Особливості права власності на земельні ділянки в Україні під час воєнного стану

У дослідженні аналізується право власності на земельні ділянки в Україні під час воєнного стану, яке набуває особливої актуальності у зв'язку з впливом війни на земельні відносини. Земля є стратегічним ресурсом держави, і в умовах воєнного стану настає впровадження особливих механізмів регулювання правовідносин, пов'язаних із її використанням, розпорядженням та захистом. Законодавство нашої держави, зокрема Закон України «Про правовий режим воєнного стану» та Земельний кодекс України, надає можливість обмеження права власності, вилучення земельних ділянок для військових потреб та запровадження контролю над їх обігом.

Під час воєнного стану право власності на землю зазнає низькі обмеження. До таких обмежень належить тимчасове вилучення земельних ділянок для розміщення військових об'єктів, введення заборони на продаж або відчуження земельних ділянок у певних регіонах, а також посилення державного контролю за використанням земель. Заходи спрямовані на забезпечення обороноздатності країни, але водночас створюють ці ризики порушення прав власників та користувачів.

Окрім цього, серед ключових проблем можна виділити недосконалість механізму компенсації збитків, завданих власникам у разі вилучення земельних ділянок для потреб оборони. Відсутність чітких та прозорих процедур ускладнює захист інтересів власників і ризик до соціальної напруги. Іншою значною проблемою є обмеження судового захисту в регіонах, де тривають активні бойові дії. Судові установи часто не можуть ефективно розглядати земельні спори, а на тимчасово окупованих територіях питання власності на землю залишаються неврегульованими.

У рамках дослідження представлено також міжнародний досвід регулювання права власності на землю в умовах надзвичайного стану, який може бути корисним для вдосконалення українського законодавства. Особлива увага приділяється ролі держави у забезпеченні балансу між суспільними інтересами та захистом прав власників і землекористувачів.

Таким чином, регулювання права власності на земельні ділянки під час воєнного стану потребує гармонізації законодавства, розробки ефективних механізмів компенсації та судового захисту, а також врахування принципів справедливості та пропорційності. Це сприятиме збереженню земельного фонду держави та забезпечує відновлення правопорядку у післявоєнний період.

Ключові слова: право власності, обмеження права власності, земельні ділянки, воєнний стан, вилучення землі, компенсація збитків, земельні спори.

Demchuk Tetiana

Peculiarities of land ownership in Ukraine during martial law

The study analyzes the right to land ownership in Ukraine during martial law, which becomes particularly relevant due to the impact of war on land relations. Land is a strategic resource of the state, and in conditions of martial law, special mechanisms for regulating legal relations related to its use, disposal and protection are introduced. The legislation of our state, in particular the Law of Ukraine “On the Legal Regime of Martial Law” and the Land Code of Ukraine, provide for the possibility of restricting the right to ownership, seizing land for military needs and introducing control over their circulation.

During martial law, land ownership is subject to low restrictions. Such restrictions include the temporary seizing of land for the placement of military facilities, the introduction of a ban on the sale or alienation of land in certain regions, as well as strengthening state control over land use. The measures are aimed at ensuring the country's defense capability, but at the same time create these risks of violating the rights of owners and users.

In addition, among the key problems, one can single out the imperfection of the mechanism for compensating for losses caused to owners in the event of the seizure of land plots for defense needs. The lack of clear and transparent procedures complicates the protection of the interests of owners and the risk of social tension. Another significant problem is the limitation of judicial protection in regions where active hostilities are ongoing. Judicial institutions often cannot effectively consider land disputes, and in temporarily occupied territories, land ownership issues remain unsettled.

The study also presents international experience in regulating land ownership rights in a state of emergency, which may be useful for improving Ukrainian legislation. Particular attention is paid to the role of the state in ensuring a balance between public interests and the protection of the rights of owners and land users.

Thus, the regulation of land ownership rights during martial law requires harmonization of legislation, development of effective mechanisms of compensation and judicial protection, as well as consideration of the principles of justice and proportionality. This will contribute to the preservation of the state's land fund and ensure the restoration of law and order in the post-war period.

Key words: property rights, land, martial law, land expropriation, compensation for losses, land disputes.