

УДК 349.4:332

DOI: 10.36550/2522-9230-2023-14-55-59

**Зигрій Ольга Володимирівна,**  
кандидатка економічних наук, доцентка,  
доцентка кафедри цивільного права і процесу  
Західноукраїнського національного університету  
e-mail: zigrjj@ukr.net  
<https://orcid.org/0000-0001-7092-5306>

**Сендецька Ілона Володимирівна,**  
студентка третього курсу юридичного факультету  
Західноукраїнського національного університету  
e-mail: lavrivilona2@gmail.com

## ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ: СУЧАСНІ ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ЇХ ВИРІШЕННЯ

У статті висвітлено сучасні проблеми та перспективи вирішення права власності на землю в умовах воєнного стану. Здійснено аналіз аспектів нормативно-правового забезпечення державного регулювання ринку землі в Україні. Охарактеризовано особливості функціонування ринку землі. Разом з тим дослідження цієї теми також зумовлено впровадженням земельної реформи в Україні, яка значною мірою стосується права власності.

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. Успішне завершення земельної реформи, функціонування ринку землі, недопущення діяльності тіньового ринку землі та ефективна боротьба з корупцією у сфері земельних відносин та належне правове регулювання права власності на землю для громадян України неможливі без дотримання Конституції. Вітчизняна правова теорія потребує ґрунтовного дослідження проблем реалізації права власності на землю, які забезпечують ефективний соціально-економічний розвиток нашої держави та правопорядок у земельних відносинах, з метою вдосконалення ринкових земельних відносин та конституційних засад.

Водночас вивчення даної теми також зумовлене проведенням в Україні земельної реформи, яка значною мірою стосується права власності.

Право власності на землю є важливою та актуальною темою для багатьох країн світу, включаючи Україну. Земля є однією з найцінніших природних ресурсів, що має велике значення для розвитку економіки, аграрного сектору та національної безпеки. Однак, проблеми, пов'язані з правом власності на землю, є досить серйозними і складними.

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.

У даній статті будуть розглянуті найбільш актуальні проблеми, пов'язані з правом власності на землю в Україні, а також перспективи їх вирішення. Також будуть проаналізовані основні законодавчі акти та програми, що регулюють земельні відносини в країні, та надано рекомендації щодо їх поліпшення та розвитку.

**Ключові слова:** земля, право власності на землю, законодавство, ринок землі, земельні відносини.

### **Zyhrji O., Sendetska I. LAND OWNERSHIP: MODERN PROBLEMS AND PROSPECTS FOR THEIR SOLUTION**

The article highlights modern problems and prospects for solving the right to land ownership. An analysis of the regulatory and legal provision of state regulation of the land market in Ukraine was carried out. Features of the functioning of the land market are characterized. The trends for the development of private agribusiness in Ukraine are outlined.

Land ownership is one of the most urgent problems, as the right to land enshrined in the Constitution of Ukraine has not been properly reflected in civil and economic legislation. Successful completion of the land reform, functioning of the land market, avoidance of shadow land market activities and effective fight against corruption in the field of land relations and proper legal regulation of land ownership for citizens of Ukraine is impossible without compliance with the Constitution. Domestic legal theory requires a thorough study of the problems of implementing land ownership, which ensure the effective socio-economic development of our state and the rule of law in land relations, with the aim of improving market land relations and constitutional principles.

At the same time, the study of this topic is also conditioned by the implementation of the land reform in Ukraine, which largely concerns property rights.

Land ownership is an important and relevant topic for many countries of the world, including Ukraine. Land is one of the most valuable natural resources, which is of great importance for the development of the economy, the agricultural sector, and national security. However, the problems related to land ownership are quite serious and complex.

In Ukraine, in particular, there are many problems related to land ownership, such as insufficient legislative regulation, an ineffective system of state registration of land rights, an illegal ban on the sale of land, problems with land disputes, and

others.

This article will consider the most urgent problems related to the ownership of land in Ukraine, as well as the prospects for their solution. The main legislative acts and programs regulating land relations in the country will also be analyzed, and recommendations for their improvement and development will be provided.

**Key words:** land, land ownership, legislation, land market, land relations.

**Постановка проблеми.** Право власності на землю є однією з найактуальніших проблем, оскільки на сьогодні закріплене в Конституції України право на землю не знайшло належного відображення в цивільному та господарському законодавстві. Успішне завершення земельної реформи, функціонування ринку землі, уникнення діяльності тінювого ринку землі та ефективна боротьба з корупцією у сфері земельних відносин, належне правове регулювання права власності на землю для громадян України є неможливе без дотримання Конституції. Вітчизняна правова теорія потребує ґрунтовного вивчення проблем реалізації права власності на землю, що забезпечують ефективний соціально-економічний розвиток нашої держави та верховенство права у земельних відносинах, з метою вдосконалення ринкових земельних відносин та конституційних засад.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Питання права власності на землю стало предметом наукових пошуків Л. Бельо, О. Бригінця, А. Вовка, І. Грінберга, О. Зигрій, Ю. Корнеєва, І. Костяшкіна, О. Літошенко, С. Науменка, В. Носіка, О. Плуталової, А. Правдюка, Ю. Швеця та багатьох інших вчених. Російська навала нищить усі на своєму шляху на нашій території, має місце масштабне забруднення ґрунтів, порушення ландшафтів, природоохоронних об'єктів [13; 14; 15], що стає темою подальших наших досліджень.

**Метою статті** є розкрити проблему права власності на землю в Україні, проаналізувати правовий механізм захисту права власності та висвітлити сучасні проблеми права власності на землю і перспективи їх вирішення.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** При дослідженні нормативно-правового забезпечення державного регулювання ринку землі в Україні доцільно розглянути і питання раціоналізації та нормалізації діяльності органів державної влади у земельній сфері в період реформування та впровадження ринку землі, який в останні роки має першорядне значення для держави. Регулювання ринку землі загалом, економічного руху землі зокрема, діяльності органів державної влади всіх рівнів є важливою частиною оновлення та реформування нормативно-правової бази щодо взаємовідносин держави та питань ринку землі. Прозора та конкретна правова база регулювання земельних правовідносин є запорукою сталого землекористування та права власності.

На сьогоднішній день найбільш проблемним питанням є встановлена на законодавчому рівні, але розкритикована з практичної точки зору, організація відносин щодо земель, які перебувають у державній та комунальній формах власності, їх послідовність, організація та механізм взаємодії щодо учасників ринку землі. Регламентовану співпрацю між даними сторонами не можна вважати завершеною. Власне, під час війни проблема щодо права власності на землю громадян України постала найбільш гостро, оскільки обмежено права володіння, користування та розпоряджання.

Земельний кодекс України у ч. 1 ст. 78 визначив право власності як право володіти, користуватись і розпоряджатись земельними ділянками [2]. У зв'язку з цим науковці, визначаючи дане поняття, використовують вказану тріаду правомочностей.

Конституція України встановлює в Україні подвійний режим земельної власності: водночас земля належить Українському народу та іншим особам, до яких слід віднести фізичних та юридичних осіб, державу, територіальні громади. Це у свою чергу створює для останніх певну невизначеність для реалізації їх права власності на землю.

За словами В. В. Носіка, власність українського народу на землю – це власність вищого рівня, яка залежно від складу суб'єкта може перерозподілятися на користь фізичних, юридичних осіб чи держави, утворюючи другий рівень [9, с. 116]. Це гарантує стаття 14 Основного Закону України [1]. Дворівнева структура власності на землю покликана підтримувати баланс приватних, публічних і суспільних інтересів, оскільки забезпечує власнику свободу здійснення наданих йому повноважень до моменту відчуження землі, а також обов'язковість права власності окремих суб'єктів, використання права власності українського народу шляхом безпосереднього і опосередкованого волевиявлення, визначення їх меж, можливість припинення прав орендодавця, якщо земельні ділянки мають бути використані в суспільних інтересах.

При аналізі положень Конституції впливає, що існує дві форми декларування права власності на землю:

- основне національне багатство у вигляді землі та її природних ресурсів як природних об'єктів права власності українського народу, що перебувають під особливою охороною держави і є основним природним багатством усіх громадян України;

- земля як майно, яке є об'єктом цивільних прав і належить громадянам, юридичним особам або державі і є предметом цивільних правочинів (купівлі-продажу, оренди, застави тощо) [4, с. 28].

Сьогодні земля перебуває у державній, приватній та комунальній власності. Земельна ділянка є нерухомим майном і виступає предметом договорів купівлі-продажу, іпотеки, міни, дарування та інших угод. Право власності є найпоширенішим правом власності та найбільш повним. За своєю правовою

природою є одним із основних речових прав. Земля, будучи об'єктом власності, набуває особливих правових ознак: стає річчю або майном, яке регулюється цариною земельного та цивільного права водночас, кожне з яких містить специфічні ознаки [6, с. 145].

У ст. 14. Конституція України наголошується, що земля перебуває під особливою охороною держави і є основним національним багатством, при цьому гарантується встановлення рівності власності громадян, юридичних осіб і держави на землі, які набувають і перебувають у власності відповідно до закону [1].

Рівність права власності перед законом стосується, насамперед, правового механізму захисту права власності, що, зокрема, демонструється на рівні норм Конституції України. Це стосується статей 41 – щодо недопустимості незаконного позбавлення права власності на землю, 13 – щодо забезпечення захисту прав усіх суб'єктів права власності [1]. Всі вказані норми доповнюють статті 5, 154 та 155 Земельного кодексу України, що відображають невтручання держави у користування громадянами, юридичними особами у володіння, користування та розпорядження землі та права регіональних громад [2].

Вказані правові положення є невіддільними та відображають необхідність детального законодавчого визначення спеціальних (додаткових) вимог щодо охорони природних властивостей землі як природного ресурсу, що, насамперед, є важливими для сільськогосподарських угідь. Також потребує вдосконалення нормативно-правову бази щодо реалізації громадянами та юридичними особами України права власності на таку землю.

Варто зауважити, що землі сільськогосподарського призначення забезпечують основні потреби людей у продовольстві. Саме тому вони знаходяться під особливим конституційним захистом і виступають надзвичайно важливим національним багатством.

31 березня 2020 року депутати Верховної Ради України прийняли закон, що скасував заборону відчуження земель сільськогосподарського призначення усіх форм власності і запровадив ринок землі [3].

Аналіз ринку земель є надзвичайно важливим у контексті аналізу проблем права власності на землі, оскільки саме відміна мораторію дозволяє повною мірою реалізувати своє право земельної власності.

Створення та ефективне державне регулювання в Україні повноцінного ринку землі сільськогосподарського призначення забезпечить реалізацію ряду питань, які на сьогодні є особливо актуальними:

- реалізація всіма суб'єктами права приватної власності та інших прав на землю сільськогосподарського призначення в повній мірі;
- радикальне підвищення інвестиційної привабливості сільського господарства;
- формування сприятливого ринкового середовища, що забезпечує постійну передачу прав на нерухоме майно найбільш продуктивним власникам;
- оптимізація використання сільськогосподарських угідь;
- сприяння розвитку інститутів громадянського суспільства щодо захисту прав землевласників;
- формування справедливої ринкової вартості на землі сільськогосподарського призначення [12, с. 165].

Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні сформований і надалі потребує належної правової регламентації. Про особливості формування і відкриття ринку землі йдеться у попередніх дослідженнях автора. Відкриття ринку землі сільськогосподарського призначення у липні 2021 р. внесло значні корективи у землі державної і комунальної форм власності [5, с. 27].

Особливостями функціонування ринку землі державної форми власності землі є:

1. Продаж землі можливий лише через електронні земельні аукціони, що забезпечує прозорість організації земельних правовідносин.

2. Землі сільськогосподарського призначення тепер можуть переходити у власність від однієї особи до іншої, оскільки чинним законодавством скасовано встановлену заборону на передачу прав на власність [8, с. 413].

3. Покупцем землі можуть виступати як громадяни України, територіальні громади, держава в особі державних юридичних осіб, а також юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади [5, с. 28].

При цьому виникають питання щодо придбання земель сільськогосподарського призначення юридичними особами. Так, фактично таке право буде надано з 1 січня 2024 року, вимога щодо складу учасників юридичної особи не змінилася. При цьому кінцевий бенефіціар однієї або більше комерційної організації може об'єднати не більше 10 тис. га. загальної площі [3].

Земельна реформа мала б розглядатися разом з аспектами реформи децентралізації. У рамках реформаторських заходів значна частина земель держави передається у власність громад, які стали повноправними власниками своїх земель і є можуть визначити більше векторів управління земельним потенціалом. Таким вектором, наприклад, може виступити перерозподіл між приватними власниками, вирішувати питання будівництва та розвитку, економіки, екології тощо, визначити долю землі та інших природних ресурсів в інтересах місцевих жителів. Все це стає можливим з використанням планів просторового розвитку [11, с. 134].

Незважаючи на війну в Україні, важливим є здійснення того, що зможе підтримати ринок землі, оскільки це є надзвичайно важливо для розвитку економіки держави.

З метою майбутнього розвитку ринку землі важливим є розподіл відповідальності за сільськогосподарські землі України, врахування інтересів і можливостей учасників земельних відносин, забезпечення цільового використання земельного потенціалу, що належить конкретній громаді, високий ступінь прозорості відносин між учасниками земельних відносин, захист їх інтересів як суб'єктів правовідносин, механізм, що дозволяє досягнути балансу між активізацією ефективного використання земельно-ресурсного потенціалу тими суб'єктами підприємництва [8, с. 414].

**Висновки.** Отже, попри неабияку популярність та правову визначеність права власності на земельну ділянку, все ще залишаються питання з теоретичного та практичного боку. Насамперед, це зумовлено динамікою розвитку даного інституту та виникненням нових проблем. Проте все ж концепції дуалістичного розуміння права власності на землю та деякі інші питання залишаються відкритими вже довгий час, зважаючи на різноманітність поглядів науковців. Більше того, навіть сама дефініція права власності на землю також по-різному подається вченими.

### СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Конституція України: Закон України: від 08.12.2004 № 2222-IV. Відомості Верховної Ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>
2. Земельний кодекс України : Закон від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України №552-IX 31.03.2020. *Офіційний вісник України*. 2020. №36. С. 7. Ст. 1185.
4. Бельо Л. Ю., Вовк А.В. Український народ як суб'єкт права власності на землю. *Часопис цивілістики*. 2019. Вип. 32. С. 26-30.
5. Зигрій О. В. Земельна реформа в Україні: наслідки й перспективи. *Україна в умовах реформування правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід*: [Матеріали IV Міжн.наук.-практ. конференції, м. Тернопіль, ТНЕУ, 5-6 квітня 2019 р.]. Тернопіль : Економічна думка, 2019. с. 26-29
6. Корнєєв Ю. В. Правове регулювання права приватної власності на земельні ділянки в Україні. *Юридичний вісник*. 2016. № 2. С. 144-150.
7. Костяшкін І.О., Бригінець О.О. Принцип рівності суб'єктів права власності на землю: проблеми правового забезпечення. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету*. 2021. Вип. 65. С. 194-199.
8. Літошенко О.С., Науменко С.Г. Ринок землі як інструмент забезпечення ефективності функціонування агросфери. *Наукові перспективи*. 2022. № 6(24). С. 406-415.
9. Носік В.В. Право власності на землю Українського народу : монографія. Київ : Юрінком Інтер, 2006. 544 с.
10. Плуталова О. Г. Огляд стану нормативно-правового забезпечення публічного регулювання ринку землі в Україні. *Публічне управління та митне адміністрування*. 2021. № 1(28). С. 107 – 112.
11. Правдюк А. Теоретичні аспекти реалізації конституційного права власності на землю на сучасному етапі земельної реформи. *Підприємництво, господарство і право*. 2021. №5. С. 132-136.
12. Швець Ю. О., Грінберг І. О. Аналіз ринку землі України за сучасних умов. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2020. Вип. 29. С. 164–170.
13. Зигрій О., Бутрин-Бока Н. Особливості запровадження ринку землі в Україні: юридичний аспект. *Право-ua*. 2021. № 1. Ст. 136-142
14. Зигрій О., Кійко К., Мацух С. Інтерпретації та захист екологічних прав людини: міжнародні стандарти та українські реалії. *Актуальні проблеми правознавства*. Випуск 1 (29), 2022. С. 55-62. <http://app.wunu.edu.ua/wp-content/uploads/2022/06/1-2022-1.pdf>
15. Зигрій О., Ковальчук Ю. Дерегуляція у сфері правового регулювання земельних відносин або нова «земельна конституція». *Актуальні проблеми правознавства*. 2021. Вип. 2. С. 136-141.

### REFERENCES:

1. Konstytutsiia Ukrainy. (1996, June 28). [Constitution of Ukraine]. *Zakon № 254k/96-VR*. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> [in Ukrainian].
2. Zemelni kodeks Ukrainy. (2001, October 25). [Land Code of Ukraine]. *Zakon Ukrainy № 2768-III*. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> [in Ukrainian].
3. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo umov obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia. (2020, March 31). *Zakon Ukrainy №552-IX. Ofitsiyni visnyk Ukrainy*. №36. 7. [in Ukrainian].
4. Belo, L. Yu., & Vovk, A.V. (2019). Ukrainyskyi narod yak subiekt prava vlasnosti na zemliu. [The Ukrainian people as a subject of land ownership]. *Chasopys tsyvilistyky*. Vyp. 32. 26-30. [in Ukrainian].
5. Zyhrii, O. V. (2019). Zemelna reforma v Ukraini: naslidky y perspektyvy. [Land reform in Ukraine: consequences and prospects]. *Ukraina v umovakh reformuvannia pravovoi systemy: suchasni realii ta mizhnarodnyi dosvid. Materialy IV Mizhn.nauk.-prakt. konferentsii, TNEU, 5-6 kvitnia 2019.Ternopil*. 26-29. [in Ukrainian].

6. Kornieiev, Yu. V. (2016). Pravove rehuliuвання prava pryvatnoi vlasnosti na zemelni dilianky v Ukraini. [Legal regulation of the right of private ownership of land plots in Ukraine]. *Yurydychnyi visnyk*. № 2. 144-150. [in Ukrainian].
7. Kostyashkin, I.O., & Bryhinets, O.O. (2021). Prynstyp rivnosti subiektiv prava vlasnosti na zemliu: problemy pravovoho zabezpechennia. [The principle of equality of land ownership subjects: problems of legal security]. *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho Natsionalnoho Universytetu*. Vyp. 65. 194-199. [in Ukrainian].
8. Litoshenko, O.S., & Naumenko, S.H. (2022). Rynok zemli yak instrument zabezpechennia efektyvnosti funktsionuvannia ahrosfery. [The land market as a tool for ensuring the efficiency of the agricultural sector]. *Naukovi perspektyvy*. № 6(24). 406-415. [in Ukrainian].
9. Nosik, V.V. (2006). Pravo vlasnosti na zemliu Ukrainskoho narodu. [Land ownership of the Ukrainian people]. *Monohrafiia*. 544. [in Ukrainian].
10. Plutalova O. G. (2021). Overview of the status of regulatory and legal provision of public regulation of the land market in Ukraine. *Public administration and customs administration*. № 1(28). P. 107 - 112. [in Ukrainian].
11. Pravdiuk, A. (2021). Teoretychni aspekty realizatsii konstytutsiinoho prava vlasnosti na zemliu na suchasnomu etapi zemelnoi reformy. [Theoretical aspects of implementation of the constitutional right to land ownership at the current stage of land reform]. *Pidpriemnytstvo, hospodarstvo i pravo*. №5. 132-136. [in Ukrainian].
12. Shvets, Yu. O., & Hrinberh, I. O. (2020). Analiz rynku zemli Ukrainy za suchasnykh umov. [Analysis of the land market of Ukraine under modern conditions]. *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho natsionalnoho universytetu*. 2020. Vyp. 29. 164–170. [in Ukrainian].
13. Zyhrii, O., & Butryn-Boka, N. (2021). Osoblyvosti zaprovadzhennia rynku zemli v Ukraini: yurydychnyi aspekt. [Peculiarities of introducing the land market in Ukraine: legal aspect]. *Pravo-ua*. 2021. № 1. 136-142 [in Ukrainian].
14. Zyhrii, O., & Kiiko, K., & Matsukh S. (2022). Interpretatsii ta zakhyst ekolohichnykh prav liudyny: mizhnarodni standarty ta ukraïnski realii. [Interpretations and protection of environmental human rights: international standards and Ukrainian realities]. *Aktualni problemy pravoznavstva*. Vypusk 1 (29). 55-62. Retrieved from: <http://app.wunu.edu.ua/wp-content/uploads/2022/06/1-2022-1.pdf> [in Ukrainian].
15. Zyhrii, O., & Kovalchuk, Yu. (2021). Derehuliatyia u sferi pravovoho rehuliuвання zemelnykh vidnosyn abo nova «zemelna konstytutsiia». [Deregulation in the field of legal regulation of land relations or a new "land constitution"]. *Aktualni problemy pravoznavstva*. 2021. Vyp. 2. 136-141. [in Ukrainian].

Стаття надійшла до редакції: 20.11.2022