

УДК 347.232:349.42

DOI: 10.36550/2522-9230-2025-18-57-66

Грошко Борис Богданович,

аспірант кафедри цивільного права і процесу

Західноукраїнського національного університету

boryshroshko@gmail.com

ORCID ID: 0009-0003-3794-3045

СУЧАСНИЙ СТАН І ТЕНДЕНЦІЇ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ ТА ЄВРОПЕЙСЬКИХ КРАЇНАХ

В статті аналізуються ключові тенденції у розвитку земельних правовідносин в Україні та європейських державах, зокрема, порівнюються правові системи цих країн, їх адаптацію до сучасних викликів, а також вплив цифровізації та інституційних реформ на регулювання земельних відносин. Автор висвітлює роль цивільного законодавства як основи правового регулювання земельних відносин, зокрема в контексті захисту прав власності, організації кадастрового обліку, а також обмежень на володіння землею іноземцями. Значну увагу приділено досвіду європейських країн, зокрема Чехії, Франції, Німеччини, Словаччини та країн Балтії, що демонструють високий рівень правової визначеності та прозорості у земельних відносинах завдяки цифровим інноваціям. У статті також розглянуто специфіку земельних реформ в Україні, яка перебуває на етапі глибокої трансформації земельного законодавства, зокрема через відкриття ринку сільськогосподарських земель, модернізацію кадастрових систем та підвищення ефективності управління земельними ресурсами в умовах воєнного стану. Підкреслено, що в умовах стрімкої цифровізації виникає потреба переосмислення підходів до регулювання земельних правовідносин, оскільки традиційні цивільно-правові конструкції не завжди відповідають новим технологічним реаліям. Недостатній рівень інтеграції цифрових інструментів у правове поле створює правову невизначеність, знижуючи ефективність договірних механізмів та адаптивність земельного ринку до сучасних реалій. У зв'язку з цим актуальним стає завдання розкрити особливості трансформації цивільно-правових інститутів під впливом цифрових технологій у сфері земельних відносин, виявити сучасні виклики та сформулювати концептуальні підходи до вдосконалення правового регулювання, орієнтованого на гнучкість, правову визначеність і забезпечення автономії волі сторін.

Підсумовано, що застосування загальноєвропейського принципу єдності об'єкта нерухомості, розуміння земельної ділянки як цілісного майнового комплексу, а також інтеграція земельного законодавства з цивільним, екологічним, аграрним та містобудівним законодавством, дозволять формувати стабільну та прогнозовану систему регулювання.

Результати дослідження можуть бути використані у сфері розбудови правового регулювання земельних відносин, а також для застосування у правозастосовчій практиці.

Ключові слова: ефективне регулювання, цивілістичний підхід, земельний обіг, земельний реєстр, абсолютне право.

Hroshko B. CURRENT STATE AND TRENDS OF LEGAL REGULATION OF LAND RELATIONS IN UKRAINE AND EUROPEAN COUNTRIES

The article analyzes key trends in the development of land legal relations in Ukraine and European countries. In particular, it compares the legal systems of these countries, their adaptation to modern challenges, and the impact of digitalization and institutional reforms on land regulation. The author highlights the role of civil legislation as the foundation of legal regulation in land relations, especially in the context of property rights protection, cadastral registration, and restrictions on land ownership by foreigners. Considerable attention is given to the experience of European countries - specifically the Czech Republic, France, Germany, Slovakia, and the Baltic states - which demonstrate a high level of legal certainty and transparency in land relations due to digital innovations.

The article also examines the specifics of land reforms in Ukraine, which is undergoing a deep transformation of its land legislation. This includes the opening of the agricultural land market, modernization of cadastral systems, and efforts to improve the efficiency of land resource management under martial law. It is emphasized that the rapid pace of digitalization necessitates a rethinking of approaches to the regulation of land legal relations, as traditional civil law frameworks do not always align with new technological realities. The insufficient integration of digital tools into the legal framework creates legal uncertainty, reducing the effectiveness of contractual mechanisms and the adaptability of the land market to current conditions.

Therefore, it becomes crucial to explore the transformation of civil law institutions under the influence of digital technologies in the land sector, identify current challenges, and develop conceptual approaches to improving legal regulation, focusing on flexibility, legal certainty, and the autonomy of will.

It is concluded that applying the pan-European principle of the unity of real estate objects, understanding land plots as integrated property complexes, and integrating land legislation with civil, environmental, agricultural, and urban planning law will allow for the formation of a stable and predictable regulatory system.

The results of the study may be applied in the development of legal regulation of land relations and in legal practice.

Keywords: effective regulation, civil law approach, land circulation, land registry, absolute right.

Постановка проблеми. Земля є природним ресурсом і єдиним за своєю природою об'єктом нерухомості, а ефективне регулювання земельних правовідносин є ключовим для забезпечення стабільності, інвестиційної привабливості та захисту прав власників і користувачів землі, сприяючи їх соціально-економічному розвитку. Характер регулювання земельних відносин за своєю природою полягає в тому, що

воно поєднує юридичні, економічні та екологічні аспекти, що визначають використання, охорону та обіг земель як об'єкта нерухомості, з одночасним забезпеченням стабільності прав власності, ефективності використання земельних ресурсів та забезпечення інтересів суспільства. Звертаючи погляд на юридичну складову, передусім слід зазначити, що регулювання земельних відносин охоплює комплекс правових норм, що визначають правовий статус землі, умови її використання, передачі та захисту прав на неї, а також взаємовідносини між власниками, користувачами та державою, забезпечуючи баланс між економічними інтересами та охороною навколишнього середовища. До регулювання цих правовідносин застосовуються в Україні як положення земельного, так і цивільного законодавства, що дозволяє забезпечити комплексний підхід до вирішення питань прав власності, користування землею, а також її обігу, враховуючи специфіку земельних прав та загальні принципи цивільного права.

Цивілістичний підхід до регулювання земельних відносин полягає в застосуванні загальних принципів цивільного права до регулювання прав на землю та земельного обігу. Цей підхід акцентує увагу на визнанні земельної ділянки як об'єкта цивільного обороту, що підлягає таким правам, як власність, оренда та інші цивільно-правові правочини. Основними аспектами цивілістичного підходу є свобода укладення договору, захист прав власників і користувачів землі через механізми судового захисту, а також можливість вільного розпорядження землею. Важливими елементами є також принципи добросовісності та розумності у використанні земельних ресурсів, а також регулювання обігу земельних ділянок через договори та інші правові форми, що забезпечують ефективність і стабільність земельних правовідносин.

Як доречно підмітив Сібільов М. [1] характер цивільних відносин є природним і не залежить від законодавця, чия роль полягає у визнанні їх природної суті та створенні адекватного правового регулювання. Продовжуючи думку науковця, зазначимо, що цивільно-правовий підхід до регулювання земельних відносин дозволяє забезпечувати стабільність і передбачуваність правовідносин, створюючи умови для ефективного використання земельних ресурсів. Це обумовлено застосуванням цивільно-правового методу регулювання суспільних відносин, що ґрунтується на свободі волевиявлення, юридичній рівності, диспозитивності та сприяє самостійному формуванню правовідносин на основі взаємної ініціативи й майнової автономії. Марусяк Л. [2] зауважує, що диспозитивність, є головною ознакою методу цивільно-правового регулювання, і його застосування дозволяє органічно відображати свободу учасників самостійно визначати свої права та обов'язки через поєднання таких елементів, як воля, інтерес, ініціатива та вільний розсуд суб'єкта. У цьому контексті автор зазначає, що саме через диспозитивний характер цивільно-правового регулювання земельні відносини отримують гнучкість, необхідну для адаптації до динамічних соціально-економічних умов.

Передусім, оновлення правового регулювання земельних відносин значною мірою зумовлене стрімким розвитком та впровадженням цифрових технологій у суспільні процеси. Mandryka L.M. та Danylenko O.V. [3] підкреслюють, що нинішній етап розвитку національної правової системи в Україні вирізняється, з одного боку, правовою невизначеністю для суб'єктів цивільних відносин, а з іншого — спробами інтегрувати цифрові концепти у чинну нормативну базу. На думку дослідників, одним із ефективних способів подолання цієї невизначеності є узгодження нових категорій з усталеними інститутами цивільного права, такими як «об'єкти цивільних прав», «право власності», «цивільний договір», «учасники цивільних правовідносин», «цивільно-правова відповідальність». У свою чергу, Nachkevych A.O. [4], аналізуючи формування понятійно-термінологічного апарату щодо штучного інтелекту та його вплив на сучасні правовідносини, наголошує, що законодавець часто застосовує термін «система» для окреслення сутності штучного інтелекту. Така лексика, продовжує науковець, свідчить про прагматичне бачення штучного інтелекту як об'єкта регулювання, що втілюється у вигляді програмного забезпечення, технічних пристроїв та інших компонентів складного цифрового середовища, та зумовлює необхідність переосмислення існуючих підходів до врегулювання новітніх правовідносин. Додатково Anna Beckers, Klaas Hendrik Eller та Poul F. Kjaer [5] вказують, що зміни у нормативно-правовому полі можуть істотно впливати на структуру й механізми функціонування соціальних інститутів, особливо в межах економічної системи.

Отже, сучасні технологічні виклики не лише ставлять перед правовою системою нові завдання, а й вимагають її гнучкості, здатності до адаптації та інтеграції нових явищ у межах усталених правових категорій. Саме цивільне право, з його диспозитивним характером і фундаментальними принципами, відіграє ключову роль у переосмисленні підходів до регулювання земельних відносин в умовах цифровізації. Таким чином, врахування впливу цифрових технологій на земельну сферу через призму цивільно-правових інститутів дозволяє не лише актуалізувати зміст правового регулювання, а й забезпечити ефективний механізм реалізації та захисту прав учасників земельного ринку.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Проблематика правового регулювання земельних відносин в Україні та європейських країнах досліджувалась у наукових працях таких вчених, як: Носік В.В., Мірошніченко А.М., Кулинич П.Ф., Орел Л.В., Орехов О.І. та інших.

Окремі аспекти тенденції розвитку земельного законодавства України аналізувались у дослідженнях Тімофєєв Ю.П., Сидор В.Д., Заплітна І.А., Носік В.В. та інших.

Метою статті є дослідження змін у правовому регулюванні земельних відносин під впливом цифрових технологій із позиції цивільного права, а також виявлення тенденцій формування новітніх правових механізмів з урахуванням сучасних соціально-економічних та технологічних реалій.

Методологічну основу статті становить комплексний підхід, що дозволив всебічно проаналізувати вплив цифрових технологій на систему правового регулювання земельних відносин у межах цивільного права. У дослідженні використано низку взаємопов'язаних методів, зокрема: аналізу та синтезу, системно-структурний, формально-логічний, герменевтичний, прогностичний та порівняльно-правовий.

Застосування системно-структурного методу дало змогу розкрити взаємозв'язки між ключовими елементами сучасного цивільного регулювання, зокрема такими поняттями як «земельні правовідносини», «цивільно-правовий інститут», «цифровий об'єкт», «реєстрація прав на земельні ділянки», а також з'ясувати, як їхня взаємодія формує нові правові конструкції. Формально-логічний метод сприяв виявленню особливостей норм чинного законодавства, які регулюють цифрові аспекти земельного обігу, а метод правової герменевтики забезпечив глибоке тлумачення термінів і понять, що набувають нового значення у зв'язку з розвитком інформаційних технологій. Завдяки порівняльно-правовому методу проведено аналіз підходів до цифровізації у сфері земельних відносин в Україні та країнах Європи. Це дозволило виявити спільні тенденції та відмінності, а також оцінити можливість імплементації європейських практик у національне законодавство. Методи аналізу та синтезу використані для визначення актуальних проблем правової невизначеності, що виникають в умовах цифровізації, та формування пропозицій щодо вдосконалення механізмів регулювання земельних відносин. Прогностичний метод дав змогу окреслити перспективи правового розвитку у цій сфері з урахуванням технологічних інновацій, цифрової трансформації державного управління та євроінтеграційного курсу України.

Зазначений підхід дозволяє знайти баланс між традиційними правовими принципами та новими вимогами, що виникають у зв'язку з цифровізацією. Завдяки диспозитивному методу цивільного права, який ґрунтується на свободі вибору учасників правовідносин, можна забезпечити гнучкість правового регулювання земельних відносин навіть в умовах технологічних змін. Зокрема, це дозволяє розробити механізми, які сприяють інтеграції новітніх цифрових інструментів у традиційні правові структури, не порушуючи основних принципів цивільного права. Такий підхід дозволяє ефективно реалізовувати приватні інтереси суб'єктів, не виходячи за межі правового поля, що є особливо актуальним в умовах ринку землі. Крім того, цивілістичний підхід стимулює розвиток договірних відносин, формує передумови для інвестування в земельні ділянки та забезпечує належний рівень захисту прав усіх учасників земельного обігу.

Виклад основного матеріалу дослідження. Досліджуючи правове регулювання земельних відносин в Україні та європейських країнах, важливо відзначити, що кожна з цих правових систем має суттєві відмінності, що обумовлені історичними, соціальними та економічними умовами, в яких ці правові норми функціонують. В Україні земельне законодавство розвивалося в умовах пострадянських перетворень, що суттєво вплинуло на правові механізми та практики землеволодіння. Європейські країни, в свою чергу, мають значно більш тривалу традицію розвитку земельних правовідносин, що дозволяє їхнім системам бути більш стабільними та інституційно сформованими.

З урахуванням цивілістичного підходу варто підкреслити, що земельні відносини, незважаючи на свою публічно-правову природу, містять значну кількість приватноправових ознак, зокрема при набутті, захисті та припиненні речових прав на землю. Цивільне право, як основна галузь приватного права, є системоутворюючим елементом у регулюванні правового статусу земельної ділянки як об'єкта права власності чи інших речових прав. Застосування загальних положень щодо права власності, договорів, відповідальності за порушення прав, витребування майна з чужого незаконного володіння тощо забезпечує інтеграцію земельних правовідносин у загальну систему цивільно-правового регулювання.

Особливістю європейського підходу є чітке регулювання земельного обігу, яке включає механізми контролю за використанням земель з точки зору екологічної та соціальної відповідальності. Країни Європи, як правило, прагнуть до гармонізації земельних відносин з іншими аспектами права, зокрема з екологічним правом, плануванням територій, правом на житло та сталим розвитком. В Україні земельне законодавство постійно змінюється, що свідчить про процес реформування та адаптації до міжнародних стандартів, зокрема в умовах відкриття ринку землі.

Україна

Основні нормативно-правові акти, які застосовуються до регулювання земельних правовідносин в Україні є Цивільний [6] та Земельний [7] кодекси. Також до застосування має місце низка інших законодавчих актів, які регулюють спектр питань, пов'язаних із правами на земельну ділянку, зокрема це Водний [8] та Лісовий [9] кодекси, закони України «Про Державний земельний кадастр» [10], «Про оренду землі» [11], «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» [12], «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [13] та ряд інших. Із введенням військового стану в Україні з 24 лютого 2022 року правове регулювання земельних відносин в країні зазнало суттєвих змін. У період воєнного стану особливо важливими стали питання, пов'язані з обороноздатністю, безпекою та екстремними заходами щодо захисту території країни. На фоні військових дій набула актуальності земельна реформа в контексті безпеки та забезпечення життєдіяльності населення. Введення обмежень на користування та розпорядження земельними ділянками стало необхідним кроком для забезпечення оборони держави.

Досліджуючи сучасний стан розвитку земельних відносин Кулинич П.Ф. [14] зауважує про присутність тенденції цифрової трансформації земельного законодавства, що передусім пов'язане із

прийняттям Закону України «Про Державний земельний кадастр», та підсумовує, що такі зміни у земельному законодавстві України слід розглядати як процес правового розвитку, який включає три ключові компоненти: оцифрування значної частини інформації про суб'єктів і об'єкти земельних відносин, створення масштабної системи цифрових сервісів, яка забезпечує не лише онлайн-доступ до земельної інформації, а й дає змогу власникам та користувачам реалізовувати права на землю при постійному оновленні земельних даних із використанням дистанційного зондування та забезпечення їх цілодобової доступності в режимі онлайн. Любченка А.В. та Шепітько І.І. [15] додають, що застосування штучного інтелекту для обробки великих масивів земельної інформації дозволить забезпечити швидке отримання точних результатів. Шаповалова О.В. та Єфремова К.В. [16] зазначають, що у Європейському Союзі значна частина діяльності підприємств базується на потоках даних, які, завдяки стрімкому технологічному розвитку та цифровізації, стають ключовими для виявлення нових економічних можливостей, однак окремі держави не мають достатніх ресурсів, щоб повною мірою скористатися цими змінами. Автори висловлюють міркування, що через транскордонний характер цифрових ринків спроби запровадити ізольоване національне регулювання без координації з іншими країнами лише створюють бар'єри, тому найбільший потенціал матимуть ті суб'єкти, які своєчасно сформували здатність до ефективної співпраці.

Країни Балтії (Естонія, Латвія, Литва)

Досліджуючи земельні правовідносини країн Балтії (Латвії, Литви та Естонії) Velta Parsova, Anda Jankava, Siim Maasikamae, Audrius Aleknavicius [17] висловлюють міркування, що високий попит на землю сформував практичний ґрунт для підготовки законодавчого забезпечення земельної реформи та було досягнуто ключової мети: повернення землі громадянам, реалізація їхнього права на її набуття та створення умов для функціонування земельного ринку. Автори підмічають, що цей процес супроводжувався принципом «до власності через землекористування», що забезпечило поступовість приватизації та раціональніший поділ земельних ділянок, при цьому важливим досягненням реформ вважають запровадження сучасних кадастрових та реєстраційних систем у всіх трьох державах Балтії. Piret Kergandberg [18] зауважує, що детальні правила щодо правового регулювання нерухомості в Естонії визначені в Цивільному кодексі Естонії та нормативних актах про власність, охорону природи та про земельний реєстр, де останнім регулюються правила реєстрації права власності та обмежені речові права. Також підкреслює, що законодавцем встановлено презумпцію правильності записів у земельному реєстрі. В Латвії, як зазначає Janis Esenvalds [19], теж застосовуються положення приватного права до регулювання відносин щодо нерухомого майна, а права на нерухомість реєструються теж в земельному реєстрі. Додає, що за загальним принципом будівлі та земля, на якій вони розташовані, вважаються єдиним майном за естонським законодавством. Jolanta Liukaityte-Stonienė та Haroldas Kupstas [20] наголошують, що в Литовській Республіці право власності на нерухоме майно є конституційною цінністю, що прямо закріплено в Основному законі країни, та зауважують, що право власності не є абсолютним та передбачає можливість його обмеження у виняткових випадках, зумовлених необхідністю захисту суспільного інтересу або забезпечення функціонування демократичного суспільства. Норми Цивільного кодексу Литви, своєю чергою, регламентують цивільно-правові відносини у сфері нерухомості, зокрема щодо укладення договорів купівлі-продажу, оренди, іпотеки та інших правочинів. Крім того, дослідники зазначають, що всі об'єкти нерухомого майна на території Литви підлягають обов'язковій реєстрації в Державному реєстрі нерухомості та Кадастрі, де відображені дані кадастрового обліку, цифрові карти, відомості про право власності, історію його переходу, а також обмеження, що накладаються на об'єкт.

Болгарія

Todorova S. та Atanasova T. [21], вивчаючи правове регулювання земельних відносин в Болгарії, характеризують останні як сукупність відносин між суб'єктами земельного права, що стосуються володіння, використання та розпорядження землею як обмеженим природним ресурсом та засобом виробництва. Автори зауважують, що суб'єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, держава та муніципалітети, а об'єктом земельних відносин є земля як ресурс і земельна ділянка, а основними нормативно-правовими актами у Болгарії в цій сфері є нормативно-правові акти про власність та використання сільськогосподарських земель, про сільськогосподарську оренду, а також Комерційний кодекс, який регулює питання оренди та використання землі в умовах комерційної діяльності.

Греція

В Греції права власності здебільшого здійснюється через різні речові права (*in rem*), які регулюються третім розділом Цивільного кодексу Греції (ЦКГ), про що зазначають Helen Alexiou, Tomasz Konrad Juszczak [22] аналізуючи правові акти Греції щодо нерухомості, та звертають увагу, що до основних засобів захисту власності відносять декларативний позов, *rei vindicatio* та *actio negatoria*, які визначені в Цивільному процесуальному кодексі Греції. Додатково автори зазначають, що встановлення та передача речових прав на нерухомість, зокрема і на земельну ділянку, потребують реєстрації відповідних правових актів у публічних реєстрах, зокрема у традиційній системі реєстрацій та іпотек в новішій системі Національного кадастру.

Молдова

Roger Gladei, Iulian Pasatii, Irina Culinschi, Alexandrina Roibu [23] зауважують, що нормативно-правова база, яка визначає зміст, обсяг та особливості речових прав, закріплена переважно в Цивільному

кодексі Республіки Молдова, а також у низці спеціалізованих нормативно-правових актів, які деталізують окремі аспекти права власності, інші речові права на нерухомість та пов'язані з ними правовідносини. Автори додають, що у більшості випадків речові права на об'єкти нерухомого майна виникають, передаються або обтяжуються виключно шляхом державної реєстрації у Реєстрі нерухомості на підставі відповідного правового акту або встановлених фактичних обставин, а право власності як базове речове право, також підлягає набуттю через процедуру державної реєстрації, що здійснюється в межах єдиної інформаційної системи – Кадастру нерухомості.

Німеччина

У Німеччині, як зазначає Markus Jakoby [24], земельні правовідносини регулюються Цивільним кодексом Німеччини (Bürgerliches Gesetzbuch, BGB) і за загальним правилом цивільного законодавства будівля вважається складовою частиною земельної ділянки та належить її власнику, однак винятком є спадкове право забудови (Erbbaurecht), яке надає забудовнику речове право на володіння окремою будівлею протягом узгодженого строку (зазвичай 70–100 років) з можливістю спадкування. Крім цього, дослідник підкреслює, що в Німеччині діє принцип *numerus clausus* речових прав, згідно з яким можливі речові права на нерухомість встановлюються виключно законом, тоді як договірні відносини, зокрема щодо оренди відмежовані від речових прав як окрема правова категорія.

Північна Македонія

Правове регулювання земельних правовідносин у Республіці Північна Македонія ґрунтується на низці ключових нормативних актів, зокрема Конституції, актах про власність та інші речові права, про землю під забудову, про кадастр нерухомого майна та про зобов'язання. Aleksandar Dimic [25] підкреслює, що законодавство прямо забороняє набуття права власності на сільськогосподарські землі іноземними фізичними та юридичними особами, а речові права на нерухомість, зокрема право власності, підлягають обов'язковій реєстрації в публічних реєстрах, де фіксуються як правовстановлюючі дані, так і відомості про об'єкти нерухомості, обтяження та інші юридично значимі факти, які включають відомості про права, земельні ділянки, забудови та застави.

Польща

Порівнюючи правове регулювання земельних відносин в Україні та Польщі Tsvigun I. [26] зауважує, що нормативно-правова база в обох країнах побудована на єдиному підході, що впливає з природних властивостей земель і їх основного цільового призначення. При цьому польське законодавство, підмічає автор, зокрема Цивільний кодекс Польщі від 23 квітня 1964 року, регулює різні форми власності та прав на землю, що демонструє схожість підходу в правовому регулюванні з українським законодавством. Andrzej Tokaj, Alicja Dzienisik, Aleksandra Oleszynska [27] зазначають про функціонування в Польщі Публічного реєстру земельних та іпотечних прав, який містить дані про майно, його власника та право власності, а також може включати інформацію про майнові права третіх осіб, що обмежують використання майна, іпотеку, право переважної купівлі, право оренди та право на довічну ренту.

Румунія

Досліджуючи правове регулювання нерухомості в Румунії Roxana Dudău, Alexandra Siminiceanu, Miruna Coderie та Olga Malciu [28] звертають увагу, що правовий захист приватної власності в Румунії ґрунтується на положеннях Конституції, Цивільного кодексу та Закону про застосування Цивільного кодексу, а реєстрація прав на нерухомість здійснюється в системі Земельного реєстру, що адмініструється Національним агентством кадастру та публічності нерухомості. Дописувачі відмічають, що лише після завершення комплексних кадастрових робіт у межах окремих територіальних громад інформація в реєстрі щодо земельних ділянок набуде конститутивного характеру.

Словаччина

Tatiana Prokopova, Lenka Vagundova, Filip Stripaj [29] підкреслюють, що у Словаччині право власності на нерухомість надійно захищається Конституцією та Цивільним кодексом, та передбачено, що це право не підлягає позовній давності, що дозволяє третім особам пред'являти вимоги щодо власності без обмеження в часі. Щодо ринку нерухомості, автори додають, що іноземці можуть вільно набувати нерухомість, за винятком сільськогосподарських земель, поряд з цим реєстрація прав на нерухоме майно здійснюється через єдиний публічний кадастр відповідно до Закону № 162/1995 (Кадастровий закон) та підзаконних актів. Продовжуючи, зазначають, що у Словаччині функціонує 72 кадастрових реєстрів, де відображається інформація про земельні ділянки, будівлі, квартири, нежитлові приміщення, зокрема ті, що перебувають на етапі будівництва, а також обтяження, така інформація фіксується у вигляді актів власності, водночас окремі права, як-от довгострокова оренда або сервітути, можуть вноситися до реєстру добровільно, що не означає їх недійсність.

Угорщина

В Угорщині зауважує Monika Vrancsik [30] права власників нерухомості є рівними, і регулюються Цивільним кодексом, проте існують певні обмеження на набуття власності на сільськогосподарські та лісові землі згідно із Основним Законом (The Fundamental Law), таку власність можуть набувати лише угорські громадяни або громадяни Європейського Союзу, які є фермерами, тоді як іноземні фізичні або юридичні особи, а також іноземні держави, не можуть придбати сільськогосподарські чи лісові землі, за винятком випадків, визначених спеціальними законодавчими актами. Права на нерухоме майно в Угорщині,

продовжує автор, реєструються в Земельному реєстрі, який є офіційним публічним реєстром, та містить дані про об'єкти нерухомості, права на них, а також персональні дані власників, дані реєстру є основою для визначення прав на нерухомість.

Франція

У Франції основою формування земельних правовідносин є спільне стратегічне планування та планування землекористування. Як зазначає Voïnon J.P. [31], хоча Цивільний кодекс визначає право власності на землю як можливість володіти і користуватися річчю в найбільш абсолютний спосіб, саме така надмірна абсолютизація права власності зазнає критики та певного нормативного коригування, оскільки може стати чинником, що стримує підвищення продуктивності у сільському господарстві.

Хорватія

Jasminka Corda Truhar, Dora Horvatovic, Josipa Mikecin [32] відносять до основних нормативно-правових актів, які регулює право власності в Республіці Хорватія акти про власність та інші речові права, про сільськогосподарські землі. Останнім, продовжують дописувачі, встановлюються обмеження щодо права власності для іноземних юридичних та фізичних осіб, дозволяючи їм володіти сільськогосподарськими землями лише у випадку взаємності або відповідно до міжнародних договорів чи спеціальних нормативних актів, та додають, що в країні функціонує земельний реєстр, функціонування якого забезпечує облік та реєстрацію прав на нерухомість.

Чехія

Roman Pecenka, Kristyna Faltynkova [33] зазначають, що Цивільний кодекс Чеської Республіки, ухвалений у 2014 році в межах комплексної реформи приватного права, охоплює правове регулювання всіх аспектів, пов'язаних із нерухомістю, до сфери його дії входять, зокрема, основні положення щодо договорів про передання права власності, норми, що регламентують заставні та обтяжувальні права тощо. Дослідники також підкреслюють, що уся земельна власність та більшість об'єктів нерухомості на території Чехії підлягають обов'язковій реєстрації у Кадастровому реєстрі, який ведеться уповноваженим державним органом, а записи в цьому реєстрі мають юридичну силу, за винятком окремих випадків, наприклад, коли доведено факт шахрайства.

Ключові тенденції у розвитку земельних правовідносин в Україні та Європі

Порівняльний аналіз правового регулювання земельних відносин в Україні та європейських країнах засвідчує наявність спільних засадничих принципів і водночас суттєвих національно-правових особливостей, зумовлених історико-правовими традиціями, інституційною спроможністю та соціально-економічними викликами. У сучасних умовах трансформації правових систем, ключовими векторами розвитку земельного законодавства стають цифровізація, правова визначеність, баланс публічного та приватного інтересу, захист права власності та адаптація до нових форм управління земельними ресурсами.

Однією з найбільш помітних тенденцій є розвиток кадастрово-реєстраційної інфраструктури, що забезпечує прозорість та юридичну визначеність у сфері земельних прав. У країнах з високим рівнем розвитку цієї інфраструктури - зокрема у Чехії, Словаччині, Німеччині, Франції, Литві, Латвії та Естонії - функціонують цифрові кадастрові системи, інтегровані з електронними державними сервісами. Вони гарантують точність і публічність реєстраційних даних, що є запорукою стабільного функціонування ринку нерухомості. Особливо слід відзначити досвід країн Балтії, де інституційне реформування дозволило створити ефективну, прозору і доступну систему реєстрації земельних прав. У Франції, крім цифрової інфраструктури, важливою є також гнучка модель регулювання, яка забезпечує баланс між правом власності та суспільними інтересами в галузі землекористування.

Паралельно з цифровими реформами, в окремих європейських державах застосовуються обмеження на набуття права власності на землю іноземцями, передусім на сільськогосподарські угіддя. Такі обмеження діють, зокрема, в Угорщині, Хорватії, частково в Польщі та Болгарії. Мета цих заходів полягає у збереженні стратегічних земельних ресурсів, забезпеченні національної безпеки, запобіганні спекуляціям та концентрації землі в руках транснаціонального капіталу. У Болгарії земельне право активно інтегрується з природоохоронним законодавством, що створює додаткові механізми для збереження екологічної рівноваги при регулюванні землекористування.

Особливу увагу заслуговує досвід країн, що трансформували правову систему після розпаду СРСР — зокрема України, Молдови, Литви, Латвії та Естонії. У цих державах реформа земельних відносин відбувалась у контексті подолання радянської моделі, яка заперечувала приватну власність на землю. Пострадянські країни впровадили цивілістичні механізми регулювання прав на землю, розвинули інститути реєстрації речових прав та модернізували нормативно-правову базу. Проте в Україні та Молдові ці процеси нашітовхуються на труднощі, пов'язані з обмеженою адміністративною спроможністю, нерівномірністю цифрової трансформації та, у випадку України, впливом воєнного стану.

Поширеною тенденцією для правових систем Західної та Центральної Європи є переосмислення абсолютності права власності. У таких країнах як Франція, Німеччина та Болгарія право власності може бути обмежене в інтересах суспільства - зокрема для охорони довкілля, просторового планування, розвитку інфраструктури та забезпечення сталого розвитку. В межах цих моделей активно впроваджуються положення, що регламентують допустимі обмеження приватного інтересу на користь публічного, відповідно до принципів пропорційності, правової визначеності та законності. Німеччина демонструє інноваційні

правові рішення, зокрема використання спадкового права забудови, що дозволяє забезпечити довгострокове користування землею без передачі права власності.

Україна перебуває у фазі глибокої трансформації земельних правовідносин, зумовленої як історичними передумовами, так і сучасними викликами. Запровадження ринку сільськогосподарських земель, цифровізація кадастрової системи, модернізація цивільного законодавства та посилення інституційної спроможності - ключові напрями реформ. Водночас, функціонування земельних відносин в умовах воєнного стану створює нові завдання — правовий захист власників, забезпечення обороноздатності, збереження публічного інтересу в кризових обставинах. Українська правова система поступово адаптує європейські підходи — як техніко-правові, так і концептуальні. Досвід таких країн як Чехія, Німеччина, Франція, країн Балтії є важливим орієнтиром для вдосконалення української системи правового регулювання земельних правовідносин.

З погляду загальноєвропейських тенденцій принцип єдності об'єкта нерухомості, розуміння землі як цілісного майнового комплексу, а також інтеграція земельного законодавства з цивільним, екологічним, аграрним та містобудівним правом, дозволяють формувати стабільну та прогнозовану систему регулювання. Право власності дедалі більше розглядається у взаємозв'язку з публічними цілями, включаючи екологічну безпеку, інфраструктурний розвиток, захист культурної спадщини та підтримку сталого землекористування.

Загалом, можна окреслити такі ключові тенденції в розвитку земельного права європейських держав та України: цифровізація кадастрових систем і реєстрації прав; зростання ролі цивільного законодавства як бази для регулювання земельних відносин; поєднання приватних і публічних інтересів у сфері землекористування; правова охорона сільськогосподарських земель від іноземної експансії; інституційне оновлення у відповідь на сучасні виклики. Для України це означає не лише правову адаптацію до європейських стандартів, а й створення власної стійкої моделі земельних відносин, яка здатна функціонувати ефективно як у мирний, так і в кризовий та воєнний періоди.

Висновки. Цивільне законодавство є основою правового регулювання земельних відносин у більшості країн, при цьому поряд з ним діють спеціалізовані нормативні акти, що визначають особливості земельного законодавства в різних сферах, таких як сільське господарство, оренда, кадастр тощо. Системи реєстрів, зокрема кадастрові реєстри та реєстри прав власності, є важливими елементами правового регулювання у всіх розглянутих країнах. Ці реєстри практично однакові за своєю функціональністю, забезпечуючи надійний облік прав на землю та нерухомість, що є ключовим фактором для стабільності земельного ринку. Право власності на земельні ділянки, незважаючи на свою важливість, не є абсолютним у більшості держав. Земля, як обмежений природний ресурс і стратегічний об'єкт, підлягає різноманітним обмеженням, зокрема в умовах використання, збереження екологічного балансу та сталого розвитку. Це підкреслює важливість адаптації земельних правовідносин до потреб національних інтересів і міжнародних стандартів. Цифрові технології також справляють значний вплив на їх розвиток. Впровадження технологій у сферу кадастру, земельного обліку та реєстрації прав дозволяє забезпечити більшу прозорість, оперативність та ефективність управління земельними ресурсами. Водночас кожна країна має свою специфіку та рівень технологічної готовності для впровадження таких змін.

Усі ці процеси не порушують спільного фокусу на сталому та екологічному землекористуванні, що є актуальним для всіх країн. Такий підхід, зокрема, дозволяє збалансувати економічний розвиток і охорону навколишнього середовища, а також підтримувати стабільність земельних правовідносин в умовах глобальних змін. Водночас, диспозитивний характер земельних правовідносин і обмежений тип прав, зокрема щодо землекористування, забезпечують гнучкість у правовому регулюванні, дозволяючи враховувати як інтереси приватних осіб, так і суспільні потреби.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Сібільов М. (2014) Предмет приватного (цивільного) права. *Право України*. 2014 № 6. С. 66-74 URL: https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/6143/1/Sibilov_66-74.pdf (дата звернення: 10.05.2025)
2. Марусяк, Л. Цивільно-правовий метод регулювання суспільних відносин у контексті його сучасного розуміння. *Експерт: парадигми юридичних наук і державного управління*. 2024. 3(31). 20-26. URL: [https://doi.org/10.32689/2617-9660-2024-3\(31\)-20-26](https://doi.org/10.32689/2617-9660-2024-3(31)-20-26) (дата звернення: 10.05.2025)
3. Mandryka, L.M., & Danylenko, O.V. (2025). Disruptive digital technologies as fundamental factors in the transformation of civil law in Ukraine. *Journal of the National Academy of Legal Sciences of Ukraine*, 32(1), p. 164-190. DOI: 10.31359/1993-0909-2025-32-1-164 (дата звернення: 10.05.2025)
4. Hachkevych, A.O. (2025). Revisiting the issue of legal determination of the concept of artificial intelligence. *Journal of the National Academy of Legal Sciences of Ukraine*, 32(1), p. 27-46. DOI: 10.31359/1993-0909-2025-32-1-27 (дата звернення: 10.05.2025)
5. Anna Beckers, Klaas Hendrik Eller, and Poul F. Kjaer (2022). The transformative law of political economy in Europe. *European Law Open*, Volume 1, Special Issue 4: Transformative Law of Political Economy in Europe, December 2022, p. 749 - 759. DOI: <https://doi.org/10.1017/elo.2023.13>
6. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/435-15> (дата звернення: 10.05.2025)
7. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 10.05.2025)

8. Водний кодекс України від 6 червня 1995 року № 213/95-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 10.05.2025)
9. Лісовий кодекс України від 21 січня 1994 року № 3852-XII URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3852-12#Text> (дата звернення: 10.05.2025)
10. Про Державний земельний кадастр. Закон України від 7 липня 2011 року № 3613-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення: 10.05.2025)
11. Про оренду землі. Закон України від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> (дата звернення: 10.05.2025)
12. Про національну інфраструктуру геопросторових даних. Закон України від 13 квітня 2020 року № 554-IX URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20#Text> (дата звернення: 10.05.2025)
13. Про державну реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 10.05.2025)
14. Кулинич П.Ф. (2023) Цифрова трансформація земельного законодавства України як напрям його модернізації: стан і перспективи. *Альманах права*, 2023, випуск 14, с. 88-94. DOI: 10.33663/2524-017X-2023-14-88-94
15. Любченко А.В., Шепітько І.І. (2024) Теоретико-методологічні підходи використання земельних технологій. *Юридичний науковий електронний журнал*. № 2/2024. с. 217 – 220. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2024-2/51> (дата звернення: 10.05.2025)
16. Шаповалова О.В., Єфремова К.В. (2023) Правове забезпечення розвитку технологій цифрової економіки та суспільства: монографія/за ред. О. В. Шаповалової, К. В. Єфремової. Харків: НДІ прав. забезп. інновац. розвитку НАПРН України, 2023. 292 с. URL: https://ndipzir.org.ua/wp-content/uploads/2024/03/monografiya_pravove_zabezpechennya_rozvitku_tehnologij_czifrovoi_ekonomiki.pdf (дата звернення: 10.05.2025)
17. Velta Parsova, Anda Jankava, Siim Maasikamae, Audrius Aleknavicius (2020). Assessment of results of reorganization of land relations in baltic states. Proceedings of the 2020 international conference "Economic science for rural development" No 53 Jelgava, LLU ESAF, 12-15 May 2020, pp. 215-222. DOI: 10.22616/ESRD.2020.53.025
18. Piret Kergandberg (2021). Real Estate Laws and Regulations in Estonia. 23 December 2021 Last Updated: 22 December 2021. URL: <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-estonia-2021> (дата звернення: 10.05.2025)
19. Janis Esenvalds (2021) Real Estate Laws and Regulations in Latvia. 23 December 2021 Last Updated: 22 December 2021. URL: <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-latvia-2021> (дата звернення: 10.05.2025)
20. Jolanta Liukaityte-Stonienė, Haroldas Kupstas (2021) Real Estate Laws and Regulations in Lithuania. 23 December 2021 Last Updated: 14 August 2023. URL: <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-lithuania-2021> (дата звернення: 10.05.2025)
21. Todorova S., Atanasova T. (2021) Legal regulation of land relations in Bulgaria. *Trakia Journal of Sciences*, Vol. 19, Suppl. 1, pp 343-349. DOI: 10.15547/tjs.2021.s.01.051
22. Helen Alexiou, Tomasz Konrad Juszczuk (2021) Real Estate Laws and Regulations in Greece. 23 December 2021 Last Updated: 22 December 2021. URL: <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-greece-2021> (дата звернення: 10.05.2025)
23. Roger Gladei, Iulian Pasatii, Irina Culinschi, Alexandrina Roibu (2021) Real Estate Laws and Regulations in Moldova. 23 December 2021 Last Updated: 22 December 2021. URL: <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-moldova-2021> (дата звернення: 10.05.2025)
24. Markus Jakoby (2024) Real Estate Laws and Regulations Germany 2025/ Published: 16/12/2024. URL: <https://iclg.com/practice-areas/real-estate-laws-and-regulations/germany> (дата звернення: 10.05.2025)
25. Aleksandar Dimic (2021) Real Estate Laws and Regulations in North Macedonia. 23 December 2021 Last Updated: 22 December 2021. URL: <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-north-macedonia-2021> (дата звернення: 10.05.2025)
26. Tsvigun, I. (2022). Land legal relations under the legislation of Poland and Ukraine: a comparative legal analysis. *Baltic Journal of Legal and Social Sciences*, (2), 217-221. DOI: <https://doi.org/10.30525/2592-8813-2022-2-36>
27. Andrzej Tokaj, Alicja Dzienisik, Aleksandra Oleszynska (2021) Real Estate Laws and Regulations in Poland. 23 December 2021 Last Updated: 22 December 2021. URL: <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-poland-2021> (дата звернення: 10.05.2025)
28. Roxana Dudau, Alexandra Siminiceanu, Miruna Coderie, Olga Malciu (2021)/ Real Estate Laws and Regulations in Romania. 23 December 2021 Last Updated: 22 December 2021. URL: <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-romania-2021> (дата звернення: 10.05.2025)
29. Tatiana Prokopova, Lenka Vagundova, Filip Stripaj (2021) Real Estate Laws and Regulations in Slovakia. 23 December 2021 Last Updated: 22 December 2021. URL: <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-slovakia-2021> (дата звернення: 10.05.2025)

30. Monika Vrancsik (2021) Real Estate Laws and Regulations in Hungary. 23 December 2021 Last Updated: 22 December 2021. URL: <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-hungary-2021> (дата звернення: 10.05.2025)
31. Boinon J.P. (2003). Land policy in France and its consequence for the farmers. *AGRIC. ECON. - CZECH*, 49, 2003 (4): p.166–172. URL: <https://www.agriculturejournals.cz/publicFiles/59363.pdf> (дата звернення: 10.05.2025)
32. Jasminka Corda Truhar, Dora Horvatovic, Josipa Mikecin (2021)/ Real Estate Laws and Regulations in Croatia. 23 December 2021 Last Updated: 22 December 2021. URL: <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-croatia-2021> (дата звернення: 10.05.2025)
33. Roman Pecenka, Kristyna Faltynkova (2021). Real Estate Laws and Regulations in Czech Republic. 23 December 2021 Last Updated: 22 December 2021. URL: <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-czech-republic-2021> (дата звернення: 10.05.2025)

REFERENCES:

1. Sibiljov, M. (2014). Predmet pryvatnogho (cyvilnogho) prava [Subject of private (civil) law]. *Pravo Ukrainy - Law of Ukraine*, 6, 66-74. URL: https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/6143/1/Sibilov_66-74.pdf [in Ukrainian].
2. Marusjak, L. (2024). Cyviljno-pravovyy metod reghuljuvannja suspilnykh vidnosyn u konteksti jogho suchasnogho rozuminnja. Ekspert: paradyghmy jurydychnykh nauk i derzhavnogho upravlinnja, (3(31), 20-26. URL: [https://doi.org/10.32689/2617-9660-2024-3\(31\)-20-26](https://doi.org/10.32689/2617-9660-2024-3(31)-20-26) [in Ukrainian].
3. Mandryka, L. M., & Danylenko, O. V. (2025). Disruptive digital technologies as fundamental factors in the transformation of civil law in Ukraine. *Journal of the National Academy of Legal Sciences of Ukraine*, 32(1), 164-190. DOI: 10.31359/1993-0909-2025-32-1-164 [in English].
4. Hachkevych, A. O. (2025). Revisiting the issue of legal determination of the concept of artificial intelligence. *Journal of the National Academy of Legal Sciences of Ukraine*, 32(1), 27-46. DOI: 10.31359/1993-0909-2025-32-1-27 [in English].
5. Anna, Beckers, Klaas, Hendrik Eller, & Poul, F. Kjaer (2022). The transformative law of political economy in Europe. *European Law Open*, 1(4), 749 - 759. DOI: <https://doi.org/10.1017/elo.2023.13> [in English].
6. *Cyvilnyj kodeks Ukrainy vid [Civil Code of Ukraine]*. 16.01.2003 No 435-IV. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/go/435-15> [in Ukrainian].
7. *Zemelnyj kodeks Ukrainy [Land Code of Ukraine]* of 25 October 2001. No. 2768-III. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> [in Ukrainian].
8. *Vodnyj kodeks Ukrainy [Water Code of Ukraine]* vid 6 chervnja 1995 roku. No 213/95-VR. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95-%D0%B2%D1%80#Text> [in Ukrainian].
9. *Lisovyj kodeks Ukrainy [Forest Code of Ukraine]* vid 21 sichnja 1994 roku. No 3852-XII. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3852-12#Text> [in Ukrainian].
10. *Pro Derzhavnyj zemelnyj kadastr [On the State Land Cadastre]*. Zakon Ukrainy vid 7 lypnja 2011 roku. No 3613-VI. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> [in Ukrainian].
11. *Pro orendu zemli [On land lease]*. Zakon Ukrainy vid 6 zhovtnja 1998 roku # 161-XIV. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> [in Ukrainian].
12. *Pro nacionaljnu infrastrukturu gheoprosorovykh danykh [On the National Geospatial Data Infrastructure]*. Zakon Ukrainy vid 13 kvitnja 2020 roku # 554-IX URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20#Text> [in Ukrainian].
13. *Pro derzhavnu rejestraciju rechovykh prav na nerukhome majno ta jikh obtjazhenj. Zakon Ukrainy [On state registration of real rights to immovable property and their encumbrances]* vid 1 lypnja 2004 roku. No 1952-IV. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> [in Ukrainian].
14. Kulynych, P. F. (2023). Cyfrova transformacija zemeljnogho zakonodavstva Ukrainy jak naprjam jogho modernizaciji: stan i perspektyvy. *Aljmanakh prava - Almanac of Law*, 14, 88-94. DOI: 10.33663/2524-017X-2023-14-88-94 [in Ukrainian].
15. Ljubchenko, A. V. & Shepitjko, I. I. (2024) Teoretyko-metodologichni pidkhody vykorystannja zemelnykh tekhnologij. *Jurydychnyj naukovyj elektronnyj zhurnal - Legal scientific electronic journal*, 2, 217-220. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2024-2/51> [in Ukrainian].
16. Shapovalova, O. V. & Jefremova, K. V. (2023). *Pravove zabezpechennja rozvytku tekhnologij cyfrovoi ekonomiky ta suspilstva [Legal support for the development of digital economy and society technologies]: monohrafiya / za red. O. V. Shapovalovoi, K. V. Jefremovoi*. Kharkiv: NDI prav. zabezp. innovac. rozvytku NAPrN Ukrainy. Retrieved from https://ndipzir.org.ua/wp-content/uploads/2024/03/monografiya_pravove_zabezpechennja_rozvitku_tekhnologij_cyfrovoi_ekonomiki.pdf [in Ukrainian].
17. Velta, Parsova, Anda, Jankava, Siim, Maasikamae & Audrius, Aleknavicius (2020). Assessment of results of reorganization of land relations in baltic states. *Proceedings of the 2020 international conference "Economic science for rural development"*, 53 Jelgava, LLU ESAF, 12-15 May 2020, 215-222. DOI: 10.22616/ESRD.2020.53.025 [in English].

18. Piret, Kergandberg (2021). *Real Estate Laws and Regulations in Estonia*. 23 December 2021 Last Updated: 22 December 2021. Retrieved from <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-estonia-2021> [in English].
19. Janis, Esenvalds (2021). *Real Estate Laws and Regulations in Latvia*. 23 December 2021. Last Updated: 22 December 2021. Retrieved from <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-latvia-2021> [in English].
20. Jolanta, Liukaityte-Stonienė, Haroldas, Kupstas (2021). *Real Estate Laws and Regulations in Lithuania*. 23 December 2021. Last Updated: 14 August 2023. URL: <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-lithuania-2021> [in English].
21. Todorova, S. & Atanasova, T. (2021). Legal regulation of land relations in Bulgaria. *Trakia Journal of Sciences*, 19(1), 343-349. DOI:10.15547/tjs.2021.s.01.051 [in English].
22. Helen, Alexiou, Tomasz Konrad, Juszczak (2021). *Real Estate Laws and Regulations in Greece*. 23 December 2021 Last Updated: 22 December 2021. Retrieved from <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-greece-2021> [in English].
23. Roger, Gladei, Iulian, Pasatii, Irina, Culinschi, Alexandrina, Roibu (2021). *Real Estate Laws and Regulations in Moldova*. 23 December 2021 Last Updated: 22 December 2021. Retrieved from <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-moldova-2021> [in English].
24. Markus, Jakoby (2024). *Real Estate Laws and Regulations Germany 2025/* Published: 16/12/2024. Retrieved from <https://iclg.com/practice-areas/real-estate-laws-and-regulations/germany> [in English].
25. Aleksandar, Dimic (2021). *Real Estate Laws and Regulations in North Macedonia*. 23 December 2021 Last Updated: 22 December 2021. Retrieved from <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-north-macedonia-2021> [in English].
26. Tsvigun, I. (2022). Land legal relations under the legislation of Poland and Ukraine: a comparative legal analysis. *Baltic Journal of Legal and Social Sciences*, (2), 217-221. DOI: <https://doi.org/10.30525/2592-8813-2022-2-36> [in English].
27. Andrzej, Tokaj, Alicja, Dzienisik, Aleksandra, Oleszynska (2021). *Real Estate Laws and Regulations in Poland*. 23 December 2021 Last Updated: 22 December 2021. URL: <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-poland-2021> [in English].
28. Roxana, Dudau, Alexandra, Siminiceanu, Miruna, Coderie, Olga, Malciu (2021). *Real Estate Laws and Regulations in Romania*. 23 December 2021 Last Updated: 22 December 2021. Retrieved from <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-romania-2021> [in English].
29. Tatiana, Prokopova, Lenka, Vagundova, Filip, Stripaj (2021). *Real Estate Laws and Regulations in Slovakia*. 23 December 2021 Last Updated: 22 December 2021. URL: <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-slovakia-2021> [in English].
30. Monika, Vrancsik (2021). *Real Estate Laws and Regulations in Hungary*. 23 December 2021 Last Updated: 22 December 2021. URL: <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-hungary-2021> [in English].
31. Boinon, J.P. (2003). Land policy in France and its consequence for the farmers. *AGRIC. ECON. - CZECH*, 49(4), 166–172. Retrieved from <https://www.agriculturejournals.cz/publicFiles/59363.pdf> [in English].
32. Jasminka, Corda Truhar, Dora, Horvatovic, Josipa, Mikecin (2021). *Real Estate Laws and Regulations in Croatia*. 23 December 2021 Last Updated: 22 December 2021. Retrieved from <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-croatia-2021> [in English].
33. Roman, Pecenka, Kristyna, Faltynkova (2021). *Real Estate Laws and Regulations in Czech Republic*. 23 December 2021 Last Updated: 22 December 2021. Retrieved from <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-czech-republic-2021> [in English].

Стаття надійшла до редакції 9.06.2025

УДК 347.1

DOI: 10.36550/2522-9230-2025-18-66-72

Паньківський Володимир,

аспірант 3-го року навчання кафедри цивільного права і процесу

Західноукраїнського національного університету

p.volodymyr.m@gmail.com

ORCID ID: 0009-0006-0121-8433

ВІДОБРАЖЕННЯ УЗУФРУКТА У КОДИФІКАЦІЙНИХ АКТАХ ЦИВІЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА НА ТЕРИТОРІЇ УКРАЇНИ

У статті досліджено узупругт та схожі з ним правові конструкції, відображені у кодифікованих актах