

АНОТАЦІЯ

Грошко Б. Б. Правове регулювання земельних відносин в Україні та країнах Європи: порівняльний аналіз. - Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 - Право. - Західноукраїнський національний університет Міністерства освіти і науки України, Тернопіль, 2026.

У дисертації здійснено комплексне теоретико-правове та порівняльно-правове дослідження регулювання земельних відносин в Україні та країнах Європи. Особливу увагу зосереджено на трансформації правового регулювання земельних відносин в умовах цифровізації, євроінтеграційних процесів, екологізації, розвитку ринку земель та зміни співвідношення приватноправових і публічно-правових механізмів впливу на земельну сферу.

Зазначено, що складність правового регулювання земельних відносин в Україні значною мірою зумовлена історичними особливостями формування національної правової системи, яка тривалий час розвивалася під впливом радянської правової доктрини. У межах останньої земельна ділянка фактично не розглядалася як повноцінний об'єкт цивільного обігу та приватної власності, а сприймалася передусім як природний ресурс і об'єкт централізованого державного управління. Наслідком цього стало виникнення своєрідного нормативного дуалізму, за якого земельна ділянка одночасно розглядається як об'єкт цивільних прав та як самостійний об'єкт спеціального галузевого регулювання. Констатовано, що паралельне регулювання земельних відносин нормами цивільного та земельного законодавства в Україні актуалізує питання узгодженості їх положень та має важливе значення для забезпечення послідовності правозастосовної практики, формування єдиного підходу до правового впорядкування досліджуваної сфери суспільних відносин. Зазначено, що акти органів публічної влади та місцевого самоврядування слугують вихідною юридичною формою, з якої й розпочинається формування та реалізація приватного права на земельні ділянки в Україні. Це відображає складну еволюцію

правового режиму земельних відносин у межах якої поступовий відхід від радянської моделі публічно-правового регулювання поєднується з утвердженням цивілістичної концепції земельної ділянки як об'єкта права приватної власності та майнового обігу.

У ході дослідження обгрунтовано, що правове регулювання земельних відносин доцільно розглядати як компонент складної соціо-еколого-економічної системи, що зумовлює необхідність забезпечення балансу приватних і публічних інтересів. Досягнення такого балансу пов'язується з розвитком інтеграційних механізмів взаємодії цивільного та земельного права, що сприятиме формуванню узгодженої моделі правового регулювання земельних відносин.

З'ясовано, що у низці країн Європи простежуються спільні тенденції та проблеми у сфері правового регулювання земельних відносин. По-перше, важливим напрямком є гармонізація національного законодавства із нормами Європейського Союзу. По-друге, у країнах Центральної і Східної Європи (Польща, Чехія, Угорщина) та Балтійських країнах (Латвія, Литва, Естонія) процес змін у системі правового регулювання земельних відносин триває, що пов'язується із формуванням усталеного відходу від радянської спадщини. По-третє, особлива увага багатьох європейських країн привернута до застосування медіації як альтернативного способу врегулювання земельних спорів. По-четверте, у країнах Центральної та Східної Європи зберігається проблематика доказування права власності, що пов'язується із неповними або застарілими картографічними або реєстровими даними. Як наслідок суперечки щодо спадкування, набуття права через тривале володіння або зміни меж земельних ділянок переходять у площину затяжних судових процесів. По-п'яте, простежується тенденція до ключової ролі судової практики та правових позицій судових інстанцій як важливого чинника розвитку правового регулювання земельних відносин та базису для формування законодавчих ініціатив.

Констатовано, що динаміка правового регулювання земельних відносин визначається синергією правових норм, судової практики та законодавчими ініціативами з метою гармонізації процесів розвитку цієї складної сфери відносин.

Більше того, у більшості країн Європи спостерігається інтеграція земельного законодавства із масивом цивільного (приватного) регулювання та закріплені відповідних положень в Цивільних кодексах. Підкреслено, що європейська модель земельного регулювання характеризується інституційною фільтрацією ринку, тоді як українська модель покладає функцію контролю переважно на судову систему, що зміщує баланс між превентивним та реактивним правовим захистом. Обґрунтовано, що важливою віхою у розвитку альтернативних механізмів врегулювання земельних спорів, є застосування інституту медіації у сфері розгляду земельних спорів. З'ясовано, що у європейських країнах судові спори, пов'язані із земельними правовідносинами, найчастіше стосуються питань відшкодування при експропріації (примусовому викупі земель для суспільних потреб), дотримання містобудівних обмежень, екологічних вимог, а також захисту прав орендарів і суміжних власників. У кожній країні ЄС формується власна судова практика, яка, проте, підпорядковується загальним стандартам прав людини, встановленим Європейською конвенцією та практикою Європейського суду з прав людини (ЄСПЛ).

На основі проведеного аналізу зарубіжного досвіду встановлено, що правове регулювання земельних відносин у континентальній та англосаксонській правових системах можна охарактеризувати не лише як різні юридичні техніки, а як дві альтернативні моделі організації правового регулювання: модель кодифікованої публічно-правової визначеності та модель прецедентної договірно-судової еволюції права. Такий підхід дозволяє глибше інтерпретувати правове регулювання земельних відносин як багатовимірну конструкцію, що в одному випадку постає як цілісний нормативно врегульований інститут, а в іншому – як динамічний комплекс правомочностей, які формуються судовою практикою та договірними відносинами. З'ясовано, що модель правового регулювання земельних відносин у державах Європейського Союзу не передбачає повної уніфікації, а ґрунтується на поєднанні загальноєвропейських стандартів із національними правовими традиціями. Констатовано, що такий підхід забезпечує

координовану гармонізацію, за якої зберігається баланс між інтеграційними вимогами та правовою автономією країн.

Аргументовано, що адаптація законодавства України до права Європейського Союзу зумовлює трансформацію підходів до правового регулювання земельних відносин, посилення ролі правозастосовної практики та впровадження європейських стандартів захисту права власності на земельні ділянки.

Ключові слова: земельна ділянка, земельні відносини, природний ресурс, правове регулювання, ринок землі, власність, правочин, договір, захист прав, спір, законодавство Європейського Союзу (законодавство ЄС), Європейський Суд з прав людини (ЄСПЛ), гармонізація, інтеграція.

ANNOTATION

Hroshko B. B. Legal regulation of land relations in Ukraine and European countries: comparative analysis. - Qualifying scientific work submitted as a manuscript.

Dissertation submitted for the degree of Doctor of Philosophy (PhD) in Specialty 081 - Law. - West Ukrainian National University of the Ministry of Education and Science of Ukraine, Ternopil, 2026.

The dissertation presents a comprehensive theoretical-legal and comparative-legal study of the regulation of land relations in Ukraine and European countries. Particular attention is devoted to the transformation of the legal regulation of land relations under the conditions of digitalization, European integration processes, environmentalization, the development of the land market, and changes in the correlation between private-law and public-law mechanisms influencing the land sector.

It is noted that the complexity of legal regulation of land relations in Ukraine is largely defined by the historical peculiarities of the formation of the national legal system, which developed for a long time under the influence of Soviet legal doctrine. Within that doctrine, land plots were not regarded as full-fledged objects of civil circulation and private ownership but were perceived primarily as natural resources and objects of centralized state administration. As a result, a specific form of regulatory

dualism emerged, whereby a land plot is simultaneously considered both an object of civil rights and an independent object of specialized sectoral regulation. It is established that the parallel regulation of land relations by civil and land legislation in Ukraine raises the issue of consistency between their provisions and is essential for ensuring coherence in law enforcement practice and for developing a unified approach to the legal ordering of the studied sphere of social relations. It is emphasized that acts of public authorities and local self-government bodies serve as the initial legal form from which the establishment and exercise of private rights to land plots in Ukraine commence. This reflects the complex evolution of the legal regime governing land relations, within which the gradual departure from the Soviet model of public-law regulation is combined with the consolidation of the civil-law concept of a land plot as an object of private ownership and property circulation.

The study substantiates that the legal regulation of land relations should be viewed as a component of a complex socio-ecological-economic system, which necessitates maintaining a balance between private and public interests. Achieving such a balance is associated with the development of integrative mechanisms for the interaction between civil and land law, which will contribute to the formation of a coherent model of legal regulation of land relations.

It has been established that a number of European countries demonstrate common trends and challenges in the legal regulation of land relations. First, an important direction is the harmonization of national legislation with European Union law. Second, in the countries of Central and Eastern Europe (Poland, the Czech Republic, and Hungary) as well as the Baltic States (Latvia, Lithuania, and Estonia), the process of transforming the system of legal regulation of land relations remains ongoing and is associated with the gradual overcoming of the Soviet legal legacy. Third, many European countries pay particular attention to mediation as an alternative method of resolving land disputes. Fourth, countries of Central and Eastern Europe continue to face challenges related to proving ownership rights due to incomplete or outdated cadastral and cartographic records. Consequently, disputes concerning inheritance, acquisition of ownership through adverse possession, or changes in land boundaries

often develop into prolonged judicial proceedings. Fifth, there is a clear tendency toward recognizing judicial practice and legal positions of courts as important factors in the development of land relations regulation and as a foundation for legislative initiatives.

It is concluded that the dynamics of legal regulation of land relations are determined by the synergy of legal norms, judicial practice, and legislative initiatives aimed at harmonizing the development of this complex sphere of social relations. Moreover, in most European countries, land legislation is integrated with the broader body of civil (private) law, and the relevant provisions are incorporated into civil codes. It is emphasized that the European model of land regulation is characterized by institutional market filtering mechanisms, whereas the Ukrainian model relies predominantly on the judicial system to perform control functions, thereby shifting the balance between preventive and reactive legal protection. It is substantiated that the application of mediation in land disputes constitutes an important milestone in the development of alternative dispute resolution mechanisms. The study reveals that land-related court cases in European countries most frequently concern compensation for expropriation (compulsory acquisition of land for public needs), compliance with urban planning restrictions, environmental requirements, and the protection of the rights of tenants and neighboring landowners. In each EU Member State, a distinct body of case law has developed; however, it remains subject to common human rights standards established by the European Convention on Human Rights and the case law of the European Court of Human Rights (ECHR).

Based on the analysis of foreign experience, it is established that the legal regulation of land relations in continental and common-law legal systems may be characterized not merely as different legal techniques but as two alternative models of legal organization: the model of codified public-law certainty and the model of precedent-based contractual and judicial evolution of law. This approach allows for a deeper interpretation of land relations regulation as a multidimensional legal construct, which in one case appears as an integrated normatively regulated institution and in another as a dynamic complex of rights shaped by judicial practice and contractual

relations. It is further established that the model of land relations regulation in the Member States of the European Union does not imply complete unification but is based on a combination of common European standards and national legal traditions. Such an approach ensures coordinated harmonization while preserving a balance between integration requirements and the legal autonomy of individual states.

It is argued that the adaptation of Ukrainian legislation to European Union law necessitates the transformation of approaches to the legal regulation of land relations, the strengthening of the role of law enforcement and judicial practice, and the implementation of European standards for the protection of land ownership rights.

Keywords: land plot, land relations, natural resource, legal regulation, land market, ownership, legal transaction, contract, protection of rights, dispute, European Union law (EU law), European Court of Human Rights (ECHR), harmonization, integration

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ АВТОРА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дослідження:

1. Грошко Б.Б. Актуальні проблеми ринку землі: аналіз та пропозиції вирішення. *Актуальні проблеми правознавства*. 2023. Вип. 1 (33). С. 147–152. DOI:10.35774/app2023.01.147
2. Грошко Б. Б. Аналіз іноземного досвіду правового регулювання ринку сільськогосподарської землі. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2024. №4. С. 325–330. DOI <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2024-4/76>
3. Грошко Б. Б. Сучасний стан і тенденції правового регулювання земельних відносин в Україні та європейських країнах. *Наукові записки*. Серія: Право. 2025. Вип. 18. С. 57–66. DOI: 10.36550/2522-9230-2025-18-57-66
4. Грошко Б. Б. Судова практика як джерело правотворчого процесу в цивільно-правовому регулюванні земельних відносин в умовах воєнного стану. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2025. Вип. 89 (1). С. 292–298. DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.89.1.40>

5. Groshko B.B. Правочин і договір як форма реалізації приватних прав у земельних відносинах. *Наше право*. 2025. № 4. С. 599-608. DOI: 10.71404/NP.2025.4.78
6. Groshko B. Принципи цивільного законодавства як концептуальна основа регулювання земельних відносин. *Наше право*. 2026. № 1. С. 631-638. DOI: <https://doi.org/10.71404/NP.2026.1.87>
7. Groshko B. Перспективи використання смарт-контрактів у регулюванні земельних відносин. *Наше право*. 2026. № 2. С. 587-595. DOI: 10.71404/NP.2026.2.76

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

8. Groshko B. B. Проблеми реалізації переважного права на купівлю земельних ділянок сільськогосподарського призначення в умовах ринку землі. *Українська Повстанська Армія у національному державотворенні (до 80-річчя створення УПА): збірник тез доповідей Всеукраїнської наукової конференції*. (м. Тернопіль, 8 жовтня 2022 р.) Тернопіль, 2022. С. 107–110.
9. Groshko B. B. Виклики до вітчизняного законодавства у сфері обігу землі на шляху до ЄС. *Правова система України в умовах європейської інтеграції: погляд студентської молоді: збірник тез доповідей VII Міжнародної наукової студентської конференції*. (м. Тернопіль, 15 травня 2023 р.). м. Тернопіль, 2023. С. 208–212.
10. Groshko B. B. Особливості правового регулювання договорів щодо набуття права власності на земельні ділянки. *Теоретичні та практичні аспекти розвитку науки та освіти: матеріали XII Міжнародної науково-практичної конференції*. (м. Львів, 14-15 серпня 2024 р.). Львів, 2024. С. 81–83.
11. Groshko B. B. Право власності на землю – фундамент побудови правової держави. *Україна в умовах реформування правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід: матеріали IX Міжнародної науково-практичної конференції*. (м. Тернопіль, 2-3 травня 2025 р.). Тернопіль, 2024. С. 87–89.