

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЗАХІДНОУКРАЇНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЗАХІДНОУКРАЇНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

Кваліфікаційна наукова праця
на правах рукопису

ГРОШКО БОРИС БОГДАНОВИЧ

УДК 347.2/.3:349.4(477):341.217.1(4-6ЄС)

ДИСЕРТАЦІЯ

**ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ ТА
КРАЇНАХ ЄВРОПИ: ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ**

Спеціальність 081 Право

Галузь знань 08 Право

Подається на здобуття ступеня доктора філософії.

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей,
результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело



Б. Б. Грошко

Науковий керівник: Цвігун Ірина Мирославівна, кандидат юридичних наук

Тернопіль – 2026

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. Грошко Б.Б. 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. Грошко Б. 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. Грошко Б. 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. Грошко Б. Б. 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. Грошко Б. Б. 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. Грошко Б. Б. 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. Грошко Б. Б. 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.

ЗМІСТ

ВСТУП	11
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ	20
1.1. Теоретико-правова характеристика земельних відносин та засади їх правового регулювання в Україні.....	20
1.2. Співвідношення приватного та публічного права у регулюванні земельних відносин в Україні.....	36
1.3. Підстави виникнення, зміни та припинення земельних відносин в Україні.....	59
Висновки до розділу 1	74
РОЗДІЛ 2. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН У КРАЇНАХ ЄВРОПИ	77
2.1. Концептуальні підходи до правового регулювання земельних відносин у країнах Європи.....	77
2.2. Особливості регулювання земельних відносин у континентальній та англосаксонській правових системах.....	95
2.3. Вплив права Європейського Союзу на національне регулювання земельних відносин країн Європи.....	109
Висновки до розділу 2	127
РОЗДІЛ 3. СУЧАСНІ НАПРЯМИ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ ТА КРАЇНАХ ЄВРОПИ	129
3.1. Динаміка розвитку земельних відносин в Україні та країнах Європи.....	129
3.2. Судова практика та правові інструменти регулювання земельних спорів...	138
3.3. Перспективи розвитку земельних відносин в Україні з урахуванням європейського досвіду.....	157
Висновки до розділу 3	167
ВИСНОВКИ	170
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	176
ДОДАТКИ	195

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. 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 обороту та приватної власності, а сприймалася передусім як природний ресурс і об'єкт централізованого державного управління. Такий підхід зумовив формування автономного земельного законодавства, відокремленого від загальних цивільно-правових механізмів регулювання майнових відносин.

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. Подібне відокремлення майнових аспектів правового режиму земельної ділянки від класичних цивілістичних конструкцій значною мірою є наслідком особливостей радянської моделі правового регулювання, у якій земля була вилучена із повноцінного обігу. У сучасних умовах розвитку ринкової економіки та приватноправових інститутів такий підхід дедалі більше виявляє свою концептуальну суперечливість, оскільки земельна ділянка за своєю правовою природою залишається насамперед майновим об'єктом, щодо якого виникають речові, зобов'язальні та спадкові правовідносини. Відповідно паралельне регулювання земельних відносин нормами цивільного та земельного законодавства актуалізує питання узгодженості їх положень, що має важливе значення для забезпечення послідовності правозастосовної практики та формування єдиного підходу до правового впорядкування досліджуваної сфери суспільних відносин.

Європейська правова традиція, концептуальне підґрунтя якої бере свій початок із римського приватного права, історично виходила із розуміння земельної ділянки як самостійного майнового блага та повноцінного об'єкта речових прав. Саме тому регулювання земельних відносин у більшості держав

Європи ґрунтується насамперед на приватноправових засадах, у межах яких визначальне значення мають право власності, свобода цивільного обороту та захист майнового інтересу. Натомість публічно-правові обмеження, пов'язані з особливим статусом землі як природного ресурсу, виступають додатковим регуляторним елементом, спрямованим на забезпечення екологічного балансу, раціонального використання земель та захисту суспільного інтересу.

Зауважимо, що земельна ділянка є класичним та базовим об'єктом нерухомого майна відповідно до статті 181 Цивільного кодексу України [1]. Відтак, будь-які майнові відносини щодо її цивільного обороту (правочини, орендні та заставні зобов'язання, іпотека), а також обмеження речових прав, за своєю юридичною природою є приватноправовими. Вони базуються на фундаментальних засадах цивільного законодавства – юридичній рівності сторін, свободі договору та забезпеченні судового захисту суб'єктивних цивільних прав (статті 3, 16, 627 Цивільного кодексу України [1]). У зв'язку з цим особливої актуальності набуває порівняльно-правове дослідження підходів до регулювання земельних відносин в Україні та державах Європи з метою напрацювання подальших напрямів розвитку національної правової системи та формування концептуальних засад правового регулювання земельних відносин в умовах європейської інтеграції України.

Більше того, сучасний етап розвитку регулювання земельних відносин характеризується впливом змін у суспільних відносинах, що пов'язується із новаціями технологічного прогресу, впровадженням ринкових механізмів обігу земель, процесами децентралізації, а також наслідками воєнних конфліктів та посиленням екологічних викликів. У таких умовах правове регулювання земельних відносин визначається динамічністю свого розвитку, що зумовлює певні складнощі в адаптації до стрімких змін.

У країнах Європи розвиток земельних відносин характеризується поєднанням стабільності базових приватноправових інститутів із постійною адаптацією механізмів правового регулювання до нових суспільних викликів. Особливого значення набувають принципи правової визначеності, захисту права

власності, публічності та достовірності реєстрових даних, ефективності судового захисту, а також екологічної збалансованості використання земельних ресурсів. Це вказує на поступове формування нових моделей регулювання земельних відносин, які поєднують приватноправову природу земельних прав із необхідністю забезпечення публічного інтересу.

В Україні земельні правовідносини перебувають у стані системної трансформації, що має еволюційний характер і супроводжується одночасним впровадженням ринкових механізмів, трансформацією кадастрових систем та децентралізацією управління. Однак такі процеси потребують не лише нормативного вдосконалення, але й концептуального переосмислення, оскільки розвиток земельних відносин може бути зрозумілий лише у взаємозв'язку двох площин – сучасних тенденцій трансформації та наявних системних проблем правового регулювання. Саме це дозволяє виявити як напрями модернізації, так і чинники, що ускладнюють узгоджене застосування цивільно-правових і публічно-правових механізмів.

Таким чином, особливого значення набуває порівняльно-правовий аналіз досвіду країн Європи, включаючи як держави Європейського Союзу, так і інші європейські правопорядки, оскільки це дозволяє простежити загальні напрямки змін у правовому регулюванні земельних правовідносин як комплексної та багаторівневої системи та сформулювати теоретичні засади подальшого розвитку сучасної, збалансованої та інституційно ефективною системи регулювання земельних відносин в Україні в умовах європейської інтеграції.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Тема дисертаційного дослідження виконано відповідно до тем науково-дослідної роботи кафедри цивільного права і процесу Західноукраїнського національного університету: «Гармонізація цивільного законодавства України з правом Європейського Союзу» (державний реєстраційний номер – 0118U003550), «Оновлення приватного права України в умовах євроінтеграційних процесів» (державний реєстраційний номер – 0122U201568), та узгоджується із завданнями Національної програми адаптації законодавства України до права Європейського

Союзу (acquis ЄС), затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 1 квітня 2026 року № 438.

Ступінь наукової розробки проблеми. Проблематика правового регулювання земельних відносин традиційно посідає важливе місце в національній та зарубіжній юридичній науці, що викликано особливим значенням землі як об'єкта права власності, природного ресурсу, просторової основи розвитку суспільства, економічного активу та елемента забезпечення публічних інтересів.

Окремі теоретичні, методологічні та прикладні аспекти земельних правовідносин досліджувалися у працях таких українських та зарубіжних учених, як: О. В. Басай, А. О. Бойко, Р. Є. Гентош, Ю. Ф. Дехтяренко, М. С. Долинська, Н.Я. Заболотна, О. В. Запотоцька, О. В. Зигрій, П. Ф. Кулинич, Т. В. Лісова, М.П.Мартинюк, Л.О. Марусяк, В.В.Носік, А.М. Мірошниченко, С.І. Семчишин, Н.Ф. Чубоха, М. В. Шульга, L.Brignet-Lamarre, A.Dimic, E.Mechelynck, J.Servais та інші.

Водночас земельні правовідносини на сучасному етапі характеризуються як складне, багаторівневе та динамічне правове явище, що перебуває у процесі постійного розвитку під впливом соціально-економічних трансформацій, ринкових реформ, цифровізації управління земельними ресурсами, посилення екологічних вимог та євроінтеграційних процесів. Це зумовлює потребу подальшого наукового осмислення їх природи, структури та механізмів правового регулювання з урахуванням сучасних викликів та тенденцій розвитку правової системи України.

Мета і завдання дослідження. Метою дослідження є комплексний порівняльно-правовий аналіз підходів до правового регулювання земельних відносин в Україні та державах Європи, визначення їх особливостей і закономірностей, окреслення орієнтирів подальшого розвитку національного законодавства в умовах євроінтеграції України.

Для досягнення зазначеної мети визначено наступні *завдання*:

- розкрити теоретико-правові засади правового регулювання земельних відносин крізь призму цивілістичної доктрини та особливості співвідношення приватного і публічного права у цій сфері;
- дослідити вплив правової природи земельної ділянки як об'єкта цивільних прав і природного ресурсу на формування підходів до регулювання земельних відносин;
- проаналізувати сучасний стан нормативно-правового регулювання земельних відносин в Україні;
- дослідити концептуальні підходи до правового регулювання земельних відносин у державах Європи;
- з'ясувати роль права Європейського Союзу у формуванні та трансформації національних підходів до правового регулювання земельних відносин;
- обґрунтувати орієнтири подальшого розвитку правового регулювання земельних відносин в Україні з урахуванням європейського досвіду, міжнародних стандартів та сучасних викликів.

Об'єктом дослідження є земельні відносини як комплексна та динамічна система суспільних відносин, що виникають у процесі володіння, користування та розпорядження земельними ділянками і регулюються на основі взаємодії приватноправових і публічно-правових механізмів, при визначальній ролі цивільно-правових конструкцій у сфері обігу земель.

Предметом дослідження є правове регулювання земельних відносин в Україні та країнах Європи.

Методи дослідження обрані з урахуванням мети й завдань роботи, а також особливостей об'єкта і предмета дослідження.

Методологічну основу становить система загальнонаукових і спеціально-юридичних методів, застосованих у зв'язку зі структурою дисертації: формально-юридичний метод – використано при аналізі нормативно-правової бази (*розділ 1 та розділ 2*), системно-структурний метод – для дослідження земельних правовідносин як цілісної системи (*розділ 1 та розділ 2*), логіко-юридичний метод

– при аналізі системи юридичних фактів (*підрозділ 1.1*), історико-правовий метод – при дослідженні еволюції земельного права (*підрозділ 1.2*), функціональний метод для визначення ролі інституцій у забезпеченні стабільності земельного обігу (*розділ 2*); метод аналізу судової практики – для дослідження правозастосовної діяльності судів у сфері земельних спорів (*розділ 2, підрозділ 3.1*), порівняльно-правовий метод – при аналізі моделей земельного регулювання в Європі (*розділ 3*), методи аналізу та синтезу – при формуванні узагальнень щодо тенденцій розвитку земельного права, прогностичний метод – при обґрунтуванні напрямів удосконалення законодавства. Крім того, на всіх етапах дослідження застосовувалися загальнонаукові методи, такі як аналогія, модулювання, індукція та дедукція, абстрагування та конкретизація, що забезпечило цілісність і обґрунтованість наукового дослідження.

Нормативну базу дисертаційної роботи складають Конституція України, Цивільний та Земельний кодекси України, інші нормативно-правові акти у сфері регулювання земельних відносин, акти Європейського Союзу та законодавство окремих європейських держав.

Емпіричну базу дисертації склали матеріали правозастосовної практики, судові рішення, аналітичні та довідкові видання, офіційні документи органів державної влади тощо.

Наукова новизна. На основі комплексного порівняльно-правового аналізу підходів до правового регулювання земельних відносин в Україні та країнах Європи сформульовано низку концептуальних положень і висновків, які характеризуються відповідним рівнем наукової новизни, зокрема:

вперше:

- обґрунтовано концепцію балансового підходу до правового регулювання земельних відносин, що ґрунтується на інтеграційній взаємодії цивільного, земельного законодавства та законодавства у сфері реєстрації речових прав, і спрямована на забезпечення сталості та правової визначеності у відносинах землеволодіння та землекористування в умовах цифровізації, воєнних ризиків, економічних трансформацій та екологічних викликів;

- запропоновано застосування підходу, що базується на управлінні ризиками у регулюванні земельних відносин, як моделі правового впливу, спрямованої на врахування правових, екологічних та економічних ризиків у сфері земельного обігу;

- доведено, що принципи цивільного та земельного права не утворюють ієрархічно структурованої системи у сфері регулювання земельних відносин, що зумовлює потребу їх доктринального впорядкування та формування критеріїв пріоритетності у випадках їх конкуренції;

удосконалено:

- підхід до розуміння системоутворюючої ролі принципів цивільного та земельного права як метарегулятивного рівня правового впливу, що забезпечує узгодження норм різних галузей права та виступає інструментом подолання колізій та прогалин у регулюванні земельних відносин;

- підхід до оцінки ефективності правового регулювання земельних відносин через поєднання нормативного, інституційного та цивілістичного вимірів з урахуванням особливостей здійснення та захисту речових прав на земельну ділянку;

– концепцію трансформації правового регулювання земельних відносин в умовах цифровізації та євроінтеграції - від моделі фіксації правового статусу земельних ділянок до моделі інтегрованого цифрового управління земельними ресурсами;

набули подальшого розвитку:

- теоретичні підходи до правового регулювання земельних відносин в Україні та узагальнення європейського досвіду, що дозволило виявити закономірності формування сучасних моделей правового регулювання земельних відносин та тенденції їх розвитку;

- наукові уявлення про трансформацію правового регулювання земельних відносин під впливом сучасних суспільних змін, пов'язаних із впровадженням новітніх технологій, воєнними ризиками, економічними та екологічними

факторами, що зумовлює необхідність переосмислення традиційних регулятивних підходів;

- порівняльно-правові підходи до континентальної та англосаксонської правових моделей регулювання земельних відносин, що дало змогу виявити їх спільні риси, відмінності та вплив на формування сучасних підходів до правового регулювання земельних відносин.

Практичне значення результатів дослідження полягає в тому, що сформульовані у роботі теоретичні положення і висновки характеризуються міждисциплінарністю, а пропозиції та рекомендації можуть знайти застосування у:

- науково-дослідній сфері – для подальшого розвитку наукових досліджень у сфері правового регулювання земельних відносин в Україні та країнах Європи;

- правозастосовчій діяльності, зокрема при формування міжнародного співробітництва у сфері розвитку земельних правовідносин;

- освітньому процесі – при викладанні та підготовці підручників, навчальних посібників і методичних рекомендацій з дисциплін «Цивільне право», «Природоресурсне право», «Земельне право».

Особистий внесок здобувача. Дисертація містить положення, що є результатом самостійної наукової діяльності автора. Теоретичні висновки, узагальнення, пропозиції та рекомендації, винесені на захист, сформульовані на основі комплексного порівняльно-правового дослідження регулювання земельних відносин в Україні та країнах Європи, що включало аналіз наукових праць провідних національних і зарубіжних учених, практики правозастосування, а також чинних нормативно-правових актів. Викладені положення демонструють авторський підхід до розв'язання виявлених проблем і спрямовані на вдосконалення правового регулювання земельних відносин в Україні з урахуванням європейських стандартів, принципів верховенства права, правової визначеності та сталого розвитку.

Апробація результатів дослідження. Основні результати дисертації представлені в доповідях на науково-практичних конференціях на національному та міжнародному рівнях: Всеукраїнська наукова конференція «Українська Повстанська Армія у національному державотворенні (до 80-річчя створення УПА)» (м. Тернопіль, 8 жовтня 2022 р.), VII Міжнародна наукова студентська конференція «Правова система України в умовах європейської інтеграції: погляд студентської молоді» (15 травня 2023 року, м. Тернопіль), XII Міжнародна науково-практична конференція «Теоретичні та практичні аспекти розвитку науки та освіти» (14–15 серпня 2024 року, м. Львів), IX Міжнародна науково-практична конференції «Україна в умовах реформування правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід» (м. Тернопіль, 2-3 травня 2025 р.)

Публікації. Основні положення та висновки дисертації висвітлено у 11 публікаціях серед яких: 7 статей опубліковано у наукових фахових виданнях України, тези доповідей на 4 науково-практичних конференціях.

Структура роботи. Дисертація складається з вступу, трьох розділів, які об'єднують дев'ять підрозділів, висновків, списку використаних джерел, додатків. Загальний обсяг рукопису дисертації становить 203 сторінки, із яких основний текст 175 сторінок, список використаних джерел з 178 найменувань на 20 сторінках.

Декларація застосування штучного інтелекту. Під час підготовки роботи автор використовував ChatGPT Plus виключно для пошуку наукових джерел та граматичної перевірки дослідження. Усі наукові положення, висновки та результати сформульовані автором самостійно.

РОЗДІЛ 1.

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

1.1. Теоретико-правова характеристика земельних відносин та засади їх правового регулювання в Україні

Для розуміння засад правового регулювання земельних відносин в Україні вихідним є усвідомлення їхньої приватноправової природи, яка реалізується в умовах історично сформованого дуалістичного підходу до їх нормативного закріплення. Сучасна модель регулювання склалася в результаті поєднання загальних цивілістичних конструкцій, закріплених у Цивільному кодексі України [1], та спеціального земельного законодавства, що об'єктивується через норми галузевого характеру. Така структурна розмежованість має історичне походження і значною мірою є наслідком радянського періоду розвитку правової системи, у межах якого земля була вилучена з повноцінного цивільного обороту, що зумовило формування автономного земельно-правового регулювання.

У зв'язку з цим дослідження земельних відносин в Україні в межах цього підрозділу розглядається як вихідна аналітична складова загального аналізу їх правового регулювання. Водночас їх відносна автономність зумовлює необхідність оцінки з позицій цивілістичної доктрини, насамперед через визначення земельної ділянки як об'єкта речових прав і елемента цивільного обороту. Такий підхід дозволяє розкрити особливості набуття, здійснення та захисту майнових прав на земельну ділянку, а також встановити характер впливу спеціального правового регулювання на реалізацію цивільно-правових конструкцій у сфері земельних відносин. Розкриття особливостей нормативного регулювання земельних відносин в Україні потребує також визначення правової природи самого об'єкта цих відносин, оскільки саме його специфіка зумовлює складність та багатовимірність правового режиму.

Земля є особливим об'єктом правового регулювання та правової охорони. Її специфіка зумовлена багатофункціональною природою: земля виступає природним ресурсом, просторовою основою для життєдіяльності суспільства та господарювання, елементом довкілля, а також економічною цінністю, що потребує збалансованого правового режиму. В Україні земля має особливий статус та є національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави [2]. Саме ця обставина пояснює, чому земельні відносини не можуть бути врегульовані лише нормами однієї галузі права, а потребують комплексного підходу, який поєднує публічно-правові та приватноправові інструменти. Багатогранність земельних відносин обумовлена тим, що вони виникають і розвиваються на перетині різних суспільних інтересів. З однієї сторони, земельна ділянка є об'єктом прав фізичних та юридичних осіб, територіальних громад і держави; з іншої – земля як просторовий об'єкт є обмеженим природним ресурсом і складовою довкілля, що потребує режиму охорони, раціонального використання та державного контролю. Отже, у системі права України правове регулювання земельних відносин має дуалістичну природу: воно включає як імперативні приписи (публічне управління, планування, екологічні обмеження, контроль), так і диспозитивні механізми (реалізація приватних прав, договірні конструкції, цивільний оборот прав на землю). У системі права України земельні відносини становлять самостійний і водночас міжгалузевий комплекс. Їх регулювання здійснюється насамперед нормами конституційного та земельного законодавства, а також нормами адміністративного, екологічного, цивільного, фінансового та процесуального права – залежно від характеру правового зв'язку, суб'єктного складу та мети правового впливу. Саме тому при теоретичному визначенні земельних відносин принципового значення набуває не лише опис об'єкта (земля/земельна ділянка), а й з'ясування:

- 1) які інтереси охоплює правове регулювання;
- 2) яким методом воно здійснюється;
- 3) які принципи задають межі дозволеної поведінки та забезпечують баланс приватного і публічного.

Зауважимо, що земельне законодавство, яке застосовується до регулювання земельних відносин, за своєю правовою природою є комплексним, а його сучасна конструкція істотно базується на цивілістичному (приватноправовому) компоненті, що виявляється у регулюванні речових прав на земельні ділянки, підстав їх набуття, реалізації та захисту в межах цивільного обігу.

Так, відповідно до статті 2 Земельного кодексу України «земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. Суб'єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади. Об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї)» [3]. Наведене нормативне визначення є базовим для розуміння засад земельних відносин, однак воно потребує доктринального уточнення та системного тлумачення. Передусім слід звернути увагу, що законодавець фактично закріплює широкий підхід до розуміння об'єкта земельних відносин, включаючи не лише саму землю як природний ресурс, але й земельні ділянки та права на них. Відповідно, у правовому полі України земля розглядається одночасно як природний об'єкт і як юридично індивідуалізований об'єкт цивільного обігу. Важливим є й те, що стаття 2 Земельного кодексу України [3] опосередковано визначає структурні елементи земельних відносин, а саме: суб'єктів, об'єкт та зміст правовідносин. До суб'єктів віднесено широке коло учасників – громадян, юридичних осіб, органи місцевого самоврядування та органи державної влади, що вказує на поєднання приватноправових та публічно-правових основ у регулюванні. Об'єктний склад є багаторівневим і включає як матеріальний компонент (земля, земельні ділянки), так і нематеріальний (права на землю, права на земельну ділянку), що підкреслює дуалістичну природу земельних правовідносин. Зміст земельних відносин, виходячи з положень законодавства, складають суб'єктивні права та обов'язки їх учасників щодо володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою. Проте у сучасній правовій доктрині зміст цих відносин не обмежується лише класичною тріадою прав власника, оскільки він охоплює також екологічні

обмеження, містобудівні вимоги, вимоги раціонального використання земель та інші публічно-правові обтяження, що істотно впливають на обсяг реалізації земельних прав.

У цьому аспекті доцільно конкретизувати систему спеціальних нормативно-правових актів, які формують галузеву багаторівневу конструкцію регулювання земельних відносин та безпосередньо впливають на реалізацію правових механізмів у зазначеній сфері. До таких актів, зокрема, належать закони України «Про землеустрій» [4], «Про охорону земель» [5], «Про природно-заповідний фонд України» [6], «Про регулювання містобудівної діяльності» [7], «Про Державний земельний кадастр» [8], «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [9], «Про національну структуру геопросторових даних» [10]. Ця система нормативних актів покликана забезпечити взаємодію різних галузей права, гармонізувати регулювання земельних питань та створити правове поле для ефективного управління земельними ресурсами. Водночас наявність численних спеціальних законів свідчить про необхідність постійного вдосконалення координації між ними, щоб уникнути дублювання норм, колізій чи інших суперечностей та забезпечити чіткість і передбачуваність у застосуванні права.

Таким чином, законодавче визначення земельних відносин у статті 2 Земельного кодексу України [3] слугує відправною точкою для їх наукового осмислення, проте не вичерпує всієї складності цього правового явища. Його зміст має розкриватися крізь призму принципів земельного права, які забезпечують баланс між приватними інтересами власників та користувачів землі і публічним інтересом суспільства щодо її охорони та раціонального використання. З цієї позиції для чіткого окреслення поняття земельних відносин необхідно відмежувати їх від суміжних категорій, оскільки земельні відносини не зводяться виключно до відносин власності або користування землею. Вони охоплюють ширший спектр правових зв'язків, пов'язаних із набуттям, реалізацією, обмеженням, охороною та захистом прав на землю; встановленням правового режиму земель; цільовим призначенням і плануванням використання

територій; державним контролем та відповідальністю за порушення земельного законодавства; відшкодуванням шкоди, заподіяної земельним ресурсам; вирішенням спорів тощо. Отже, правовідносини щодо землі та земельної ділянки зокрема є багатоаспектними й відображають одночасно приватну, економічну, соціальну, екологічну та публічно-управлінську цінність землі.

Виходячи з цього, земельні відносини є суспільними відносинами, що виникають, змінюються та припиняються щодо земельних ділянок і прав на них, зокрема, щодо встановлення, реалізації та охорони правового режиму земель, включаючи забезпечення балансу приватних і публічних інтересів. Таке розуміння дозволяє охопити як приватні (майнові) аспекти прав на земельну ділянку, так і публічно-правові (управлінські, екологічні, контрольні) компоненти.

Доктринальні підходи до розуміння земельних відносин у цілому узгоджуються з наведеним визначенням, хоча акцентують різні аспекти їх змісту. Так, О.В. Запотоцька та Ю. Ю. Пустоцвіт підкреслюють, що сфера земельних відносин охоплює не лише земельні відносини у вузькому розумінні, а й відносини, що виникають у зв'язку зі здійсненням владних повноважень органами публічної адміністрації щодо управління земельними ресурсами, при цьому об'єктами таких відносин виступають земля, земельні ділянки та права на них [11, с. 106]. О. В. Ходаківська визначає земельні відносини як результат тривалого суспільного розвитку у сфері використання та охорони земель, форм власності та господарювання, а також способів територіальної організації та землеустрою. Авторка наголошує на поєднанні інституційно-правових та матеріальних чинників, серед яких важливе місце займають форма власності, площа земельних ресурсів, їх якісний стан, місцезорозташування та нормативна грошова оцінка [12, с. 18-19]. Г.В. Грянка розглядає земельні відносини як коло однорідних суспільних відносин, суб'єктами яких є фізичні та юридичні особи, органи державної влади та місцевого самоврядування, а також інші учасники правовідносин [13, с. 173]. Загальним об'єктом таких відносин, на думку дослідника, виступає земля, тоді як безпосередніми об'єктами можуть бути

земельні ділянки, ґрунти та інформація про землю, при цьому зміст цих відносин охоплює відносини власності, землекористування, раціонального використання та охорони земель, а також діяльність органів публічного управління з урахуванням специфіки категорій земель [13, с. 173].

Варто звернути увагу на позицію Є. О. Харитонова та О. І. Харитонової, які обґрунтовують, що ознаками механізму правового регулювання є: 1) його всеохопний характер, який забезпечує цілісне охоплення всіх правових засобів, що використовуються для здійснення правового впливу; 2) системність, що полягає в упорядкованому поєднанні правових явищ у єдину структуровану систему з подальшим їх узгодженим розміщенням та характеристикою; 3) пізнаваність, яка проявляється у наявності комплексу елементів, аналіз яких дає змогу встановити специфіку правового регулювання [14, с. 10]. Зазначені ознаки свідчать про складну внутрішню структуру механізму правового регулювання та його нормативно-організаційну цілісність. У цьому контексті логічним є висновок про те, що ефективність його функціонування значною мірою зумовлюється не лише нормами права, а й загальними засадами (принципами) права, які виступають самостійним регулятивним елементом у системі правового регулювання. Водночас у сфері земельних відносин їх застосування ускладнюється специфікою об'єкта регулювання – землі як природного ресурсу, що зумовлює підвищену роль імперативних засад та публічно-правових обмежень. Більше того, у сучасній правовій доктрині простежується тенденція до посилення ролі принципів права як універсальних регуляторів суспільних відносин. Саме на це звертає увагу Л. О. Марусяк, яка підкреслює трансформацію сучасного правового регулювання, пов'язуючи це з відходом від суто позитивістського підходу та поступовим підвищенням значення принципів права як самостійного регулятивного рівня [15, с. 107-108]. У сфері земельних відносин це набуває особливого значення, оскільки принципи виступають інструментом узгодження формалізованого нормативного регулювання з потребою забезпечення балансу приватних і публічних інтересів. Поглиблюючи зазначене, слід враховувати, що поряд із принципами права важливу роль у регулюванні

суспільних відносин можуть відігравати й інші регулятори, зокрема правовий звичай. Хоча стаття 7 Цивільного кодексу України [1] допускає можливість регулювання відносин звичаєм, у сфері земельних відносин переважає нормативно-правовий підхід, що зумовлено необхідністю забезпечення підвищеного рівня контролю за використанням землі як особливо цінного природного ресурсу.

У сукупності зазначені підходи свідчать, що земельні відносини становлять багатовимірну правову конструкцію, у якій об'єктом правового впливу виступає земля як природний ресурс і об'єкт права, а зміст регулювання формується через поєднання приватноправових, публічно-правових та екологічних засад. Така складна структура обумовлює необхідність їх регулювання не лише через систему нормативно-правових приписів, а й через фундаментальні принципи права, які забезпечують внутрішню узгодженість правового регулювання та баланс інтересів учасників земельних відносин.

Специфіка земельних правовідносин виявляється у низці ознак. По-перше, їх об'єктом є земля як особливий природний ресурс, що має екологічну та суспільну цінність і характеризується обмеженістю у використанні, що зумовлює формування особливого правового режиму її охорони. По-друге, для цих відносин характерне поєднання різних правових режимів: поряд із можливістю приватного використання землі (у такому випадку застосовується термін – земельна ділянка у відповідності до статті 181 Цивільного кодексу України [1] та статті 79 Земельного кодексу України [3]) діють публічно-правові обмеження, спрямовані на охорону довкілля, забезпечення продовольчої безпеки, містобудівний розвиток, оборонні та інші суспільно значущі потреби. По-третє, метод правового регулювання земельних відносин є змішаним, оскільки поєднує імперативні приписи та диспозитивні засади. По-четверте, земельні відносини характеризуються підвищеним рівнем формалізації, що проявляється у функціонуванні системи державного земельного кадастру, державної реєстрації прав, публічності земельної інформації та процедурності ухвалення

управлінських рішень для забезпечення стабільності і передбачуваності правового режиму землі.

Відповідно, правове регулювання земельних відносин є ефективним у зв'язку із системною опорою на принципи земельного права, які виконують системоутворюючу функцію, визначаючи спрямованість нормотворення, межі втручання держави у сферу земельних правовідносин, критерії законності рішень та поведінки їх учасників, а також слугують інструментом тлумачення норм і подолання правових прогалів. Підтвердження цього положення знаходимо у праці М.С. Долинської [16] та А. М. Мірошніченка [17]. Зокрема М.С. Долинська зазначає, що принципи земельного права є основними керівними засадами та ідеями, які закріплені в законодавчих і нормативно-правових актах, а також впливають зі змісту правових норм, доктрини та судової практики та спрямовують розвиток земельного законодавства через імплементацію прогресивних підходів і внесення змін до нормативно-правових актів, а подальші дослідження мають бути зосереджені на детальному аналізі окремих принципів земельного права [16, с. 124]. Водночас А.М. Мірошніченко виділяє загальні (конституційні), міжгалузеві та галузеві принципи земельного права, наголошуючи, що питання виокремлення галузевих принципів значною мірою є суб'єктивним, проте вважає за можливе відносно впевнено виокремити серед них такі, як принцип раціонального використання земель та принцип пріоритету вимог екологічної безпеки [17, с. 109]. Натомість С.І. Семчишин та Н. Я. Заболотна зауважують, що перелік принципів, закріплений у статті 5 Земельного кодексу України [3], не є вичерпним, їх доповнюють інші положення земельного законодавства та доктринальні підходи, що дозволяють сформулювати додаткові принципи земельного права як вихідні ідеї, вироблені юридичною наукою і виражені у правовій доктрині, що не мають обов'язкового характеру, але виступають орієнтирами правового регулювання [18, с. 349].

Отже, законодавчі засади земельного регулювання закріплені у статті 5 Земельного кодексу України [3], є базовими для розуміння поняття земельних правовідносин. До них, зокрема, належать поєднання різних функцій землі за

категоріями використання, форм власності на землю, загальні засади управління земельними ресурсами, що полягають у дотриманні принципу добросусідства та права вільного володіння, користування і розпорядження землею, із забезпеченням раціонального використання земель відповідно до їх екологічної безпеки. Ці положення свідчать про поєднання приватних і публічних елементів у регулюванні земельних відносин, тобто є комплексними. Вони охоплюють як загальноправові засади (верховенство права, законність, юридична визначеність, пропорційність), так і спеціальні принципи земельного та екологічного регулювання (раціональне використання й охорона землі, пріоритет екологічної безпеки, цільове використання земель, гарантованість прав на землю, поєднання державного регулювання із самостійністю суб'єктів у межах закону, публічність і прозорість процедур у сфері землеустрою, кадастру та реєстрації прав).

З огляду на те, що земельні відносини охоплюють як приватні засади, так і публічні режими її використання та охорони, дотримання балансу між автономією суб'єктів і публічними інтересами є пріоритетом. Саме через систему принципів визначається допустимий обсяг реалізації прав на землю, межі можливих обмежень, а також механізми юридичного захисту.

Основними ознаками земельних відносин у порівнянні із загальними ознаками правових відносин є такі: по-перше, унікальний об'єкт правового регулювання – земля та земельна ділянка; по-друге, змішаний метод правового регулювання; по-третє, можливість регулювання нормами різних галузей права. У зв'язку з цим ключовим критерієм розмежування виступає характер правового впливу - публічно-правовий або приватноправовий.

Поглиблюючи зазначене, слід звернути увагу, що закріплений у земельному законодавстві принцип поєднання особливостей використання землі як природного ресурсу, територіального та економічного базису, відображає фундаментальну дуальність землі як об'єкта права. З однієї сторони, земельна ділянка виступає об'єктом цивільного обороту, що зумовлює застосування приватноправових механізмів регулювання, а з іншого – земля як географічний об'єкт є елементом довкілля та просторовою основою території, що потребує

публічно-правового регулювання та контролю за використанням. Відповідно, зазначений принцип виступає базовою передумовою міжгалузевого характеру земельних правовідносин.

Принцип рівності у правах володіння природним ресурсом – земельною ділянкою, закріплює формальну рівність суб'єктів у межах цивільно-правової моделі регулювання земельних відносин. Водночас його реалізація ускладнюється наявністю публічно-правового елемента у структурі земельної власності, оскільки держава та територіальні громади одночасно виступають і суб'єктами права власності, і носіями владних повноважень щодо розпорядження земельними ресурсами.

Вплив державного управління у здійсненні прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом [3] відображає баланс між приватною автономією та публічним інтересом. Формально він кореспондує цивільно-правовому принципу свободи права власності, однак у земельному праві завжди функціонує як обмежена модель, оскільки держава зберігає інструменти імперативного впливу через встановлення цільового призначення земель, зонування, екологічні вимоги та контрольні механізми.

Принципи раціонального використання та охорони земель, а також пріоритету екологічної безпеки мають виразний публічно-правовий характер, та є обмежувальними до права вільного володіння та розпорядження земельною ділянкою. Водночас, принцип гарантування прав на землю виступає як інтеграційним міжгалузевим механізмом забезпечення стабільності земельних правовідносин.

У сукупності зазначені принципи формують не ізольовану галузеву систему, а комплексну модель правового регулювання земельних відносин, у якій приватноправові та публічно-правові засади взаємно доповнюють одна одну. Саме така інтеграція забезпечує функціонування земельного права як міжгалузевого регулятора, що одночасно гарантує свободу участі у цивільному

обігу земельної ділянки та реалізацію публічних інтересів щодо охорони земель та їх раціонального використання.

У зв'язку з цим принципи земельного законодавства не можуть бути зведені виключно до інструментів однієї галузі права. Вони функціонують як інтеграційний механізм, що забезпечує узгодження приватно-правових конструкцій із публічно-правовими вимогами раціонального використання та охорони земель. Саме така міжгалузева природа принципів зумовлює складність та водночас системність правового регулювання земельних відносин в Україні. Це обумовлене тим, що земельна ділянка виступає одночасно об'єктом цивільного обороту, адміністративного управління, екологічної охорони та містобудівного планування. Відповідно це спричиняє виникнення структурних взаємодій між правовими режимами, які можуть як посилювати ефективність регулювання, так і породжувати нормативні та інституційні колізії. Водночас аналіз статті 5 Земельного кодексу України [3] показує, що закріплені в ній принципи не утворюють ієрархічно впорядкованої системи та не містять нормативно визначеного механізму їх співвідношення у випадку колізії. Як наслідок, це спричиняє можливість різного тлумачення змісту окремих принципів у правозастосовній практиці, зокрема у випадках конкуренції між принципом гарантування права власності на землю та принципами раціонального використання й екологічної безпеки, або між принципом невтручання держави та принципом публічного контролю за використанням земель. Унаслідок цього закладені принципи у земельному законодавстві функціонують радше як декларативно-орієнтовні засади, ніж як нормативно визначений механізм безпосереднього регулювання земельних правовідносин. Це актуалізує проблему їх систематизації та вироблення доктринальних критеріїв пріоритетності у правозастосуванні. Зокрема, взаємодія різних рівнів правового регулювання у сфері земельних відносин зумовлює виникнення ефектів координації між суб'єктами публічної влади. Зокрема, дії органів державної влади та місцевого самоврядування у регулювання земельних відносин взаємно впливають на

ефективність реалізації їх повноважень та визначають правові передумови для подальшого використання земельних ділянок.

Такі ефекти проявляються, по-перше, через взаємну обумовленість правового режиму земель та дій різних суб'єктів управління. Встановлення або уточнення характеристик земельної ділянки в кадастровій системі автоматично впливає на можливість її цивільного обороту, оподаткування, а також застосування екологічних чи містобудівних обмежень. По-друге, правозастосовна діяльність одного органу може зменшувати або збільшувати адміністративне навантаження на інші органи, оскільки належне ведення кадастру, реєстрація прав або контрольні заходи дозволяють уникати дублювання функцій та знижують транзакційні витрати учасників земельних відносин.

У межах міжгалузевого підходу земельні відносини можуть бути охарактеризовані як система, у якій одночасно співіснують різні базиси регулювання – цивільно-правова (обіг прав на землю), публічно-правова (управління та контроль), фінансово-правова (оподаткування), екологічна (охорона земель) та містобудівна (планування територій). Відповідно земельні відносини у межах цивілістичного підходу можуть бути охарактеризовані як система майнових відносин щодо земельних ділянок як об'єктів речових прав, у якій цивільно-правовий елемент (обіг, набуття, здійснення та захист прав на землю) функціонує у взаємодії із зовнішніми регулятивними обмеженнями. Така взаємодія свідчить про те, що реалізація цивільних прав на земельну ділянку не є автономною та відбувається в умовах нормативно визначених обмежень, які впливають на обсяг і межі здійснення речових прав, що зумовлює необхідність врахування функціональної залежності цивільно-правових конструкцій від спеціального правового режиму земель, встановлених земельним законодавством.

Відповідно до положень Земельного кодексу України земельні відносини базується на таких засадах: а) поєднання використання землі як природного, територіального та економічного базису; б) забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави;

в) невтручання держави у здійснення прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом; г) забезпечення раціонального використання та охорони земель; г) гарантування прав на землю; д) пріоритет вимог екологічної безпеки [3].

Заявлені принципи фактично відображають логіку розподілу регуляторних баз між приватним і публічним правом, де кожен із елементів виконує власну функцію, але не існує ізольовано від інших. Так, принцип рівності форм власності кореспондує цивільно-правовим засадам рівності учасників правовідносин, однак його реалізація в земельному праві одночасно обмежується імперативами публічного інтересу. Принцип невтручання держави, у свою чергу, не означає відсутності регулювання, а радше визначає межі допустимого адміністративного впливу у сфері приватного землеволодіння. Аналогічно, принцип раціонального використання та охорони земель і пріоритет екологічної безпеки формують зовнішній контур регулювання, який обмежує диспозитивність учасників цивільного обороту земель.

Таким чином, принципи земельного права у сенсі земельні правовідносин можуть бути розглянуті як складна координаційна система, де ефективність правового регулювання залежить не лише від змісту окремих норм, але й від узгодженості їх застосування різними суб'єктами публічної влади та приватними учасниками. Більше того, сучасні трансформаційні процеси дають підстави стверджувати, що земельні відносини в Україні поступово втрачають ознаки відносно стабільного об'єкта правового регулювання та набувають рис динамічної системи, розвиток якої зумовлений впливом зовнішніх факторів - воєнних дій, економічних криз, цифровізації управління, а також зростання ролі приватного сектору. Як зауважує П. Ф. Кулинич, глобалізація та цифровізація формують новий етап «у розвитку прав фізичних та юридичних осіб на землю (...) Об'єктом таких прав стали як землі, пов'язані з безпосереднім місцем проживання (...) так і земельні ресурси країни в цілому» [19, с. 354]. Погоджуючись із висловленою науковою позицією, зауважимо, що традиційні принципи земельного права, сформовані із включенням окремих положень цивільного

права, зокрема – це забезпечення гарантій прав на землю та рівності права власності учасник земельних відносин [3], не повною мірою відображають сучасні виклики, пов'язані із правовим регулюванням земельних відносин. Це пов'язано з тим, що земельна ділянка дедалі більше набуває ознак об'єкта цивільного обігу, а її правовий режим фактично функціонує у тісному взаємозв'язку із базовими цивілістичними конструкціями, тому застосування положень земельного законодавства без урахування загальних засад цивільного права виглядає недостатнім для забезпечення цілісності та узгодженості правового регулювання земельних відносин та дотриманні балансу інтересів суб'єктів і суспільства.

У аспекті правового регулювання земельних відносин важливе місце посідають межі реалізації права приватної власності на землю та допустимості її обмеження. У доктрині земельного права це питання розглядається крізь призму необхідності забезпечення балансу між гарантіями приватної власності та публічним інтересом у сфері раціонального використання та охорони земель. Враховуючи специфіку землі як обмеженого природного ресурсу, законодавство України виходить із допустимості встановлення обмежень права власності виключно на підставі закону та за умови дотримання принципів правової визначеності та пропорційності. Особливого значення у цьому випадку набувають, наприклад, законодавчі механізми запобігання надмірній концентрації земель сільськогосподарського призначення. Їх запровадження обумовлено необхідністю недопущення ситуації, за якої значні масиви земельних ресурсів опиняються під контролем обмеженого кола суб'єктів, що потенційно може впливати як на економічну конкуренцію, так і на стабільність аграрного сектору. Зокрема у частині другій статті 130 Земельного кодексу України встановлені обмеження щодо площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, яка може перебувати у власності громадянина України, зокрема не може перевищувати десяти тисяч гектарів, а для юридичної особи (крім банків) така площа не може перевищувати загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які можуть перебувати у власності всіх її

учасників [3]. У правовій площині такі обмеження не є запереченням права приватної власності, а виступають елементом його нормативного змісту. Вони встановлюють межі реалізації суб'єктивного права, які визначаються законом з урахуванням суспільної значущості земель як національного ресурсу.

Окремої уваги потребує також питання забезпечення правової визначеності у сфері земельних відносин, яке в умовах їх міжгалузевого характеру набуває особливої складності. На відміну від класичних приватноправових відносин, де правова визначеність досягається через стабільність правового статусу суб'єктів і об'єктів, у земельному праві вона значною мірою залежить від узгодженості різних регуляторних режимів – цивільного, адміністративного, екологічного та містобудівного. Фрагментарність такого регулювання може призводити до ситуацій, коли формальна визначеність прав на земельну ділянку поєднується з невизначеністю щодо умов їх реалізації. Пропонується до формування подальшого розвитку правового регулювання земельних відносин застосовувати підхід, пов'язаний із оцінкою та моніторингом ризиків. Це дозволить мінімізувати правові, екологічні та економічні виклики в умовах невизначеності та змін.

До основних орієнтирів підходу включити:

- умови набуття та припинення права власності на землю;
- порядок обігу земельних ділянок;
- обмеження щодо концентрації земель у власності або користуванні;
- спеціальні режими використання земель окремих категорій;
- механізми державного контролю та нагляду за використанням земель.

Зазначені складові відображають узгоджену систему, орієнтовану на забезпечення сталості землевпорядкування із врахуванням існуючих обмежень щодо використання земельних ділянок як природного ресурсу.

Найбільш поширеними є обмеження, пов'язані з:

- цільовим призначенням земельної ділянки;
- охоронними зонами та санітарними вимогами;
- обмеженнями у використанні земель сільськогосподарського призначення;

- вимогами щодо екологічної безпеки та раціонального використання земель.

Зокрема, це відображено у положеннях статей 20, 111, 112, 113, 114, 115, 130 та розділу VI Земельного кодексу України [3]. Такі обмеження спрямовані на забезпечення публічного інтересу, який у сфері земельних відносин проявляється через необхідність збереження земель як основного національного багатства та гарантування їх використання відповідно до суспільно значущих цілей.

Таким чином, сучасне правове регулювання земельних відносин в Україні ґрунтується на визнанні права приватної власності на землю ключовою соціально обумовленою ланкою у формуванні нормативного базису, і підлягає певному обмеженню в тій мірі, в якій це необхідно для забезпечення публічного інтересу. Такі обмеження не заперечують зміст права власності, а конкретизують його межі, формуючи збалансовану модель земельного правопорядку. Водночас простежується тенденція до функціональної трансформації права власності на землю, яке поступово відходить від класичної моделі абсолютного панування власника над річчю та набуває рис обмеженого функціонального права. Це вказує на поступове зміщення акценту з індивідуального інтересу на соціальну функцію землі як об'єкта права. У цьому аспекті правове регулювання земельних відносин набуває ознак багаторівневої та міжгалузевої системи, ефективність якої залежить від узгодженості норм різних галузей права та послідовності їх застосування. Тому, у сучасних умовах принципи цивільного та земельного права набувають ознак метарегулятивного рівня правового впливу, який забезпечує узгодження різнорідних нормативних приписів та формує цілісність юридичного упорядкування. Це дозволяє розглядати їх не лише як вихідні ідеї, але як функціональний механізм інтеграції правових режимів у межах єдиної системи земельних відносин. Саме тому, пропонується подальше дослідження зосередити на розкритті механізмів правового регулювання земельних відносин через взаємодію приватного та публічного права, що дозволить глибше зрозуміти правову природу цієї теми та виявити проблемні аспекти сучасної правозастосовної практики.

1.2 Співвідношення приватного та публічного права у регулюванні земельних відносин в Україні

Співвідношення приватного та публічного права у досліджуваній сфері є одним із ключових теоретико-правових питань, від вирішення якого залежить розуміння природи сучасного правового регулювання земельних відносин в Україні. Його особливість полягає в тому, що земельні відносини об'єктивно поєднують у собі як майнові елементи, що традиційно належать до сфери приватного права, так і регулятивні та охоронні механізми публічно-правового характеру, зумовлені особливим статусом землі як природного ресурсу та об'єкта суспільного інтересу.

У національній правовій системі зазначене поєднання набуло форми нормативного дуалізму, який проявляється у паралельному існуванні цивільно-правового та спеціального земельно-правового регулювання. З одного боку, загальні засади приватноправового регулювання закріплені у Цивільному кодексі України [1], відповідно до якого земельна ділянка визнається об'єктом цивільних прав і включається до сфери майнового обороту. З іншого боку, спеціальне регулювання, зосереджене у Земельному кодексі України [3], та встановлює особливий правовий режим земель, що передбачає додаткові публічно-правові обмеження та адміністративні процедури реалізації прав на землю.

У сучасних умовах ринкової економіки це зумовлює виникнення концептуальної напруги між приватноправовою природою земельної ділянки як майнового об'єкта та публічно-правовими обмеженнями її використання. У результаті межа між приватним і публічним правом у регулюванні земельних відносин не має чіткого характеру, що проявляється у колізійності нормативних положень, дублюванні правових конструкцій та ускладненні правозастосовної практики. Водночас така дуалістична модель не може бути оцінена однозначно негативно, оскільки публічно-правові елементи виконують функцію забезпечення екологічної безпеки, раціонального використання земельних ресурсів та захисту суспільного інтересу.

У цьому аспекті особливого значення набуває питання гармонізації приватноправових і публічно-правових засад регулювання земельних відносин, яке передбачає не їх протиставлення, а системне узгодження. При цьому визначальною залишається цивілістична природа земельної ділянки як об'єкта майнових прав, що обумовлює необхідність розгляду публічно-правових обмежень як похідних та функціонально допоміжних щодо базових приватноправових конструкцій. Більше того, проблема співвідношення норм приватного права з нормами інших галузей права у сфері земельних відносин зумовлена складною правовою природою земельної ділянки як об'єкта правового регулювання. Земля (земельна ділянка) одночасно виступає природним ресурсом, просторовою основою життєдіяльності суспільства та об'єктом цивільного обороту, що зумовлює поєднання приватноправових і публічно-правових засад її використання. У зв'язку з цим земельні правовідносини характеризуються міжгалузевим характером правового регулювання, що проявляється у взаємодії норм цивільного, земельного, адміністративного, екологічного та містобудівного законодавства. Визначальним критерієм розмежування сфер їх застосування виступає характер правового інтересу – приватний або публічний, а також метод правового регулювання – диспозитивний чи імперативний.

Цивільно-правове або приватне регулювання земельних відносин доцільно розглядати як складову загального механізму правового упорядкування, що забезпечує реалізацію приватних інтересів учасників земельного обороту. Відповідно до статті 1 Цивільного кодексу України, цивільні відносини ґрунтуються на юридичній рівності, вільному волевиявленні та майновій самостійності їх учасників [1], що визначає диспозитивний характер цивільно-правового впливу.

У сфері земельних відносин цивільно-правове (приватне) регулювання спрямоване передусім на забезпечення:

- здійснення права приватної власності на земельні ділянки;
- функціонування договірних конструкцій щодо земельних ділянок (купівля-продаж, оренда, емфітевзис, суперфіцій тощо);

- стабільності та передбачуваності цивільного обігу земель.

Водночас зазначене регулювання не має автономного характеру, оскільки реалізація цивільних прав на землю відбувається в межах імперативних приписів земельного, екологічного та містобудівного законодавства. Саме тому цивільне право у сфері земельних відносин функціонує як приватноправове ядро, яке обмежується та конкретизується нормами публічного права.

Базовим є положення про те, що земельна ділянка як об'єкт правового регулювання має подвійну правову природу: з однієї сторони є об'єктом цивільних прав і може перебувати у цивільному обігу, з іншої – становить елемент публічного інтересу, що зумовлює встановлення спеціальних режимів її використання, охорони та контролю.

У зв'язку з цим співвідношення норм цивільного права та інших галузей у сфері земельних відносин базується на таких основних моделях: по-перше модель спеціального регулювання, відповідно до якої норми земельного, екологічного та містобудівного законодавства конкретизують і деталізують загальні положення цивільного права щодо набуття, здійснення та припинення прав на землю; по-друге модель субсидіарного застосування цивільного (приватного) права у разі прогалин у спеціальному регулюванні; по-третє, модель імперативних обмежень приватноправових засад, що визначає урахуванням обов'язкових вимог щодо цільового призначення земель, екологічної безпеки, зонування територій та державного контролю.

Відповідно, правове регулювання земельних відносин слід розглядати як інтегровану складову багаторівневої системи правового регулювання, в якій приватноправові механізми (цивільне законодавство) забезпечують обіг земельних ділянок, тоді як публічно-правові норми встановлюють межі та умови такого обігу.

Особливого значення у сфері регулювання земельних відносин набуває питання джерел цивільного права. Відповідно до частини першої ст. 7 Цивільного кодексу України, цивільні відносини можуть регулюватися звичаєм [1]. Однак у досліджуваній сфері застосування звичаю є суттєво обмеженим, що зумовлено

необхідністю високого рівня правової визначеності. Проте, окремі правові конструкції, закріплені у законодавстві, мають історичне підґрунтя у звичаєвому праві. Зокрема, інститут набувальної давності, передбачений статтею 119 Земельного кодексу України [3], концептуально пов'язаний із тривалим добросовісним користуванням земельною ділянкою, що традиційно визнавалося підставою набуття прав у межах звичаєвих практик. Разом із тим у сучасних умовах застосування цієї норми є обмеженою через складність доведення відповідних юридичних фактів, що підтверджується практикою Верховного Суду [20].

Важливе значення для розуміння природи правового регулювання земельних відносин має принцип диспозитивності, застосування якого дозволяє учасникам самостійно визначати зміст своїх прав та обов'язків у межах закону [1]. Саме диспозитивний метод є визначальним у регулюванні договірних земельних відносин, що проявляється у свободі укладення договорів та виборі їх умов. Водночас диспозитивність у сфері земельних відносин є відносною, оскільки вона обмежується імперативними вимогами публічного права. Це зумовлює специфіку цивільно-правового регулювання земельних відносин, яке поєднує елементи автономії волі та державного регулювання. Наприклад, стаття 134 Земельного кодексу України [3] та Закон України «Про оренду землі» [21] визначають особливості набуття прав на земельні ділянки на умовах оренди, окреслюючи права та обов'язки орендаря та орендодавця. Зауважимо, що такий самий правовий підхід містився і у положеннях Земельного кодексу України від 13 березня 1992 року (втрата чинності 01.01.2002 року) [22]. У цьому випадку норми статті 9 Цивільного кодексу України [1] виступають базовими для регулювання приватноправових аспектів природних ресурсів, тоді як спеціальні нормативно-правові акти можуть встановлювати особливості їх реалізації або відступати від загальних положень лише у випадках, прямо передбачених законом. Водночас у статті 3 Земельного кодексу України передбачено, що «земельні відносини регулюються Конституцією України, цим Кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами» [3]. Водночас статтями 125,

126 цього ж Кодексу [3] передбачено, що право власності, постійного користування чи оренди на земельну ділянку виникають з моменту державної реєстрації цих прав, оформленими відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [9].

Отже, цивільне (приватне) правове регулювання земельних відносин слід розглядати як систему правових норм, що забезпечують виникнення, зміну та припинення прав на земельні ділянки, а також їх захист у межах багаторівневої правової системи, та виступають складовою комплексного (міжгалузевого) правового регулювання земельних відносин. Такий підхід обумовлений тим, що земельні відносини за своєю природою є міжгалузевими та регулюються нормами різних галузей права, водночас саме цивільно-правові (приватні) норми відіграють роль у врегулюванні майнового аспекту цих відносин, забезпечуючи юридичну визначеність обігу земельних ділянок і реалізацію суб'єктивних прав їх учасників.

Доктринальні підходи підтверджують висловлене міркування. Так, ще у 2004 році М.В. Шульга зазначив, що із введенням приватної власності на землю та включенням земельних ділянок у цивільний обіг відбулися суттєві зміни у характері правовідносин, проте це не призвело до поглинення земельного права цивільним [23, с. 124]. Навпаки, на думку дослідника, у цій сфері має місце взаємопроникнення цивільно-правових і земельно-правових норм, що зумовлює специфіку регулювання відповідних відносин [23, с.124]. В.В. Носіком підкреслено, що в сучасних умовах відбулася трансформація земельних, природоресурсних та екологічних відносин із виключно публічних у приватно-публічні, що зумовлює необхідність формування адекватного механізму їх правового регулювання із залученням елементів, принципів і методів приватного права [24, с. 153-154].

Зауважимо, що емпіричні дані також підтверджують обмежений характер цивільного обігу земель. За даними публічного звіту Голови Держгеокадастру Дмитра Макаренка про підсумки роботи Держгеокадастру за 2025 рік, до Державного земельного кадастру, станом на кінець 2025 року внесено відомості

про 26 096 614 земельних ділянок [25]. Водночас за період від початку функціонування ринку землі до кінця 2025 року за договорами купівлі-продажу відчужено лише 5,49% земель сільськогосподарського призначення, на які до 01.07.2021 поширювався мораторій [25]. Це дає підстави припустити, що значна частина земельного фонду є зареєстрована, однак не бере активної участі в обігу.

Отже, співвідношення приватного та публічного права у сфері земельних відносин характеризується поєднанням пріоритету спеціального регулювання; субсидіарного застосування цивільного (приватного) права та норм публічного права.

Це дозволяє зробити попередній висновок, що цивільне (приватне) право у сфері земельних відносин виконує системоутворюючу функцію приватноправового обігу земель, який функціонує у межах, визначених публічно-правових імперативів, забезпечуючи баланс між приватними інтересами учасників та публічним інтересом держави і суспільства. Підтвердженням зазначеної позиції виступають також висновки окремих авторів, які акцентують увагу на трансформації системи управління земельними ресурсами та її впливі на реалізацію приватних прав на землю.

Зокрема, О.В. Зигрій та Ю.П.Ковальчук, звертають увагу, що зміни, пов'язані із дерегуляцією земельних відносин у відповідності до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» [26], з наукової точки зору, мають безпосередній вплив на реалізацію приватних прав на землю, створюють більш сприятливі умови для учасників цивільного обігу – власників та користувачів земельних ділянок, щодо ефективного здійснення правочинів [27, с. 138]. Одним з інструментів дерегуляції має стати децентралізація за якої, значення правового регулювання відповідних відносин лише зростає. В такому випадку, зміцнення інституційної спроможності органів місцевого самоврядування та забезпечення можливості розпорядження землею до суб'єктів приватного права зумовлює не лише спрощення та детінізацію процесу доступу до земельних ресурсів, а й підвищенню правової визначеності у сфері цивільного

обігу земель. Відповідно, й потреба в адаптації та системному вдосконаленні нормативного забезпечення визначеного сектору суспільних відносин є визначальною. Наприклад, уніфікація реєстрації прав на земельні ділянки, починаючи з 2013 року у системі державного реєстру речових прав. Безумовно, що такий підхід забезпечує належний баланс між публічними інтересами територіальних громад і приватними інтересами власників та користувачів земельних ділянок, що, у свою чергу, знаходить підтвердження у наукових підходах щодо осмислення сучасних трансформацій у сфері земельних відносин. У цьому контексті, А.О. Бойко звертає увагу, що в останні роки українські науковці активно досліджують шляхи вдосконалення механізмів державного управління у сфері земельних відносин, що формує певні напрацювання шляху спрощення системи виділення та відведення земельних ділянок під різні види цільового призначення земель [28, с. 85]. На наш погляд, це зумовлює необхідність у системному узгодженні публічно-правових та приватно-правових підходів, зокрема – у частині реалізації речових прав на земельну ділянку.

Досліджуючи питання регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану, Ю.Ф. Дехтяренко звертає увагу на суттєві зміни, пов'язані із прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» [29], спрямованість – оперативне забезпечення критичних потреб економіки в земельних ділянках, зокрема для розміщення евакуйованих підприємств, ведення сільськогосподарського виробництва, а також стабільної роботи об'єктів критичної інфраструктури та можливості швидкої зміни цільового призначення земельних ділянок [30, с. 33-34]. Хоча норми вказаного нормативно-правового акту мають тимчасовий характер і діють виключно в умовах правового режиму воєнного стану, після його завершення передбачається повернення до оновлених, довоєнних механізмів регулювання земельних відносин. Більше того, з точки зору приватного права, тимчасові правові режими мають розглядатися як виняток із загальних принципів обігу земельних ділянок, зокрема принципу стабільності речових прав та їх державних гарантій. Стає очевидним той факт, що

запроваджені тимчасові спрощені механізми зміни цільового призначення, передачі земель чи набуття прав на них, в жодному випадку не мають підірвати фундаментальні цивільно-правові (приватні) та земельні конструкції та механізми. О.В. Запотоцька, теж наголошує на актуальності питання приватизації за рішеннями розпорядника земель в межах норм безоплатної приватизації, а також примусового припинення права власності на земельні ділянки в умовах воєнного стану [31, с. 619]. Продовжуючи думку дослідників, зауважимо, що в період дії воєнного стану в Україні суттєво обмежено можливість безоплатної передачі земель державної та/або комунальної власності у приватну власність, що є виправданим з огляду на необхідність забезпечення публічних інтересів та стабільності земельного фонду. Водночас, зазначена проблематика не є новою, оскільки ще до запровадження воєнного стану викликала жваві наукові та практичні дискусії. Передусім, це пов'язане із відсутністю єдиної цілісної картини даних щодо земельних ресурсів у їх якісному та кількісному виразі. За даними Держгеокадастру, інформація щодо ділянок у Державному земельному кадастрі залишається неповною, фрагментарною та недостатньо актуалізованою [32].

Відсутність належної системи обліку земельних ділянок як об'єктів речових прав, а також єдиної довгострокової стратегії розвитку земельних відносин, ускладнює забезпечення правової визначеності щодо набуття, здійснення та захисту майнових прав на земельні ділянки та, відповідно, не сприяє формуванню ефективних механізмів правового регулювання у цій сфері. За таких умов статистичні дані самі по собі не формують належного підґрунтя для забезпечення правової визначеності у сфері земельних відносин. Це, у свою чергу, зумовлює ризики прийняття ситуативних рішень щодо розпорядження земельними ділянками, що може негативно впливає на стабільність, передбачуваність та ефективність здійснення майнових прав на земельну ділянку.

В продовження, М.П. Мартинюк підкреслює, що у сучасних умовах особливо гостро постала потреба оновлення існуючих підходів і методів регулювання земельних відносин, а також розширення спектра гнучких механізмів, здатних враховувати специфіку розвитку земельної політики на

макро-, мезо- та мікрорівнях [33, с. 14]. У своєму дослідженні, автор пропонує сконцентрувати зусилля на вдосконаленні саме організаційно-економічних інструментів реалізації земельної політики, а саме визначення оптимальних розмірів сільськогосподарських землекористувань, створення ефективного механізму консолідації земельних ділянок, розроблення дієвих державних і регіональних програм розвитку земельних відносин, а також забезпечення комплексного розвитку територій [33, с. 14]. Особливого значення дана думка набуває під час укладення, зміни та припинення договорів оренди, емфітевзису і сервітуту в умовах правового режиму воєнного стану. Вбачається, що правове регулювання має забезпечувати рівність сторін і ефективний захист власників у разі порушення їхніх прав, зокрема через швидкий доступ до суду, враховуючи особливості дії правового режиму воєнного стану.

З огляду на визначальне значення окреслених підходів для формування розуміння та новітньої моделі правового регулювання земельних відносин, їх подальше осмислення неможливе без звернення до фундаментальних засад цивільного (приватного) права. Саме принципи цивільного (приватного) права виступають тим методологічним підґрунтям, яке забезпечує узгодження приватноправових і публічно-правових елементів у регулюванні земельних відносин. В умовах воєнного стану значення такого підходу істотно зростає, оскільки посилюється потреба у збереженні балансу між інтересами держави та правами приватних осіб, недопущенні надмірного втручання у право власності та забезпеченні правової визначеності. У цьому аспекті саме крізь призму принципів цивільного (приватного) права доцільно розглядати сучасні трансформації земельних відносин, що дозволяє не лише виявити наявні прогалини правового регулювання, але й сформулювати концептуальні орієнтири для його подальшого розвитку.

Стаття 8 Конституції України встановлює принцип верховенства права [2], що поширює свою дію на весь правовий простір України та має особливе значення у приватноправовій сфері, де він проявляється через засади вільного волевиявлення, майнової самостійності та юридичної рівності сторін, що є

фундаментальними для цієї сфери та закріплені, зокрема, у частині першій статті 1 Цивільного кодексу України [1]. Відповідно до її положень, усі учасники цивільних правовідносин – фізичні та юридичні особи, держава – є рівними у своїх правах та юридичних обов'язках. Такий підхід формує базову модель взаємодії суб'єктів, яка виключає відносини підпорядкування та передбачає їхню формальну рівність. У рішенні Конституційного Суду України від 2 листопада 2004 р. за № 15-рп/2004, вказано, що «одним з проявів верховенства права є те, що право не обмежується лише законодавством як однією з його форм, а включає й інші соціальні регулятори, зокрема норми моралі, традиції, звичаї тощо (...) справедливість розглядають як властивість права, виражену, зокрема, в рівному юридичному масштабі поведінки (...)» [34].

У доктринальному вимірі заслуговує на увагу позиція В.В. Книша, який зазначає, що забезпечення рівноправності суб'єктів земельних відносин передбачає створення єдиних умов для набуття прав на землю, окрім законодавчо обґрунтованої заборони для іноземців щодо сільськогосподарських земель [35, с. 155]. Принцип рівності, задекларований у Цивільному кодексі України [1], знаходить своє відображення у п. «б» частини першої статті 5 Земельного кодексу України [3], в якості забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави. Водночас реалізація цього принципу у сфері земельних відносин не є абсолютною.

Необхідність забезпечення публічного інтересу зумовлює встановлення певних обмежень та спеціальних правових режимів щодо окремих категорій земель і суб'єктів. Це проявляється, зокрема, у регулюванні обігу земель сільськогосподарського призначення, використанні природоохоронних територій, а також у особливостях розпорядження землями державної та комунальної власності. У такому контексті принцип рівності не виключає диференціації правового статусу учасників, однак вимагає, щоб вона була об'єктивно обґрунтованою, пропорційною та нормативно визначеною.

Таким чином, принцип юридичної рівності у земельних відносинах є базовим у набутті права, а його зміст та межі реалізації не можуть розглядатися ізольовано, оскільки визначаються ширшим принципом верховенства права.

Принцип вільного волевиявлення сторін, закріплений у статтях 1, 3 та 6 Цивільного кодексу України [1], передбачає право учасників правовідносин самостійно визначати зміст своїх прав та обов'язків за умови, що це не суперечить вимогам законодавства. Реалізація цього принципу у сфері земельних правовідносин здійснюється шляхом укладення правочинів, зокрема договорів оренди, суперфіцію, сервітуту тощо, на умовах і в порядку, що відповідають інтересам сторін та вимогам законодавства, зокрема Цивільного кодексу України [1], Земельного кодексу України [3], Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [9]. Водночас, застосування принципу вільного волевиявлення сторін (автономії волі) в земельних відносинах не передбачає абсолютного характеру. Це проявляється, у випадках розпорядження земельними ділянками державної або комунальної власності, де свобода договірного регулювання обмежується дотриманням публічного інтересу. Для прикладу, умови договорів щодо таких ділянок не можуть вільно визначатися сторонами, оскільки вони мають відповідати вимогам щодо категорії (цільового призначення) земельної ділянки. Так, визначальну роль в договірних відносинах відіграє правовий режим категорій земель (наприклад, землі промисловості, житлової та громадської забудови, природоохоронного фонду), що дозволяють використовувати земельну ділянку виключно за відповідним цільовим призначенням, а тому запроваджується спеціальні обмеження щодо їх обігу. Це означає, що навіть при укладанні договору щодо земельної ділянки, яка перебуває у приватній власності, сторони не можуть змінити її правовий режим або використовувати її всупереч встановленому цільовому призначенню. Крім того, вільне волевиявлення сторін (автономія волі) забезпечується й за допомогою інституту добросусідства, який врегульований статтями 103–109 Земельного кодексу України [3]. Варто погодитись із думкою Т.О. Третяка, що визначені особливості використання землі мають обов'язковий

характер навіть у випадку, коли власник суміжної ділянки не заперечує проти певного шкідливого впливу [36]. Це обґрунтовується необхідністю захисту не лише приватного, а й публічного інтересу, зокрема щодо запобігання шкоді здоров'ю, майну третіх осіб і довкіллю, тому законодавець закріплює загальну заборону на спричинення шкідливих впливів, незалежно від волі окремих учасників.

Таким чином, у сфері земельних відносин принцип вільного волевиявлення (автономії волі) функціонує у тісному взаємозв'язку з публічно-правовими обмеженнями, які зумовлені суспільною значущістю земельних ресурсів і необхідністю забезпечення сталого розвитку територій. Свобода договору у цій сфері не є абсолютною, а підпорядковується вимогам законності, розумності та добросовісності. Вказаний підхід знаходить підтвердження і в правозастосовній практиці, зокрема у позиції Великої Палати Верховного Суду, викладеній у справі № 688/2908/16-ц від 29 вересня 2020 року [37], де підкреслено, що на переддоговірній стадії сторонам слід діяти правомірно із дотриманням принципів добросовісності та розумності, що є фундаментальними засадами цивільного права (пункт 6 частини першої статті 3 Цивільного кодексу України [1]).

Особливе значення має принцип диспозитивності, оскільки норми цивільного законодавства у більшості випадків є такими, що дозволяють сторонам відступати від них, якщо це прямо не заборонено законом [1]. У доктрині цивільного права В. В. Васильєв, зазначає, що диспозитивність розглядається двома основними способами: як можливість встановлення альтернативного регулювання (саморегулювання), а також як право суб'єкта обрати одну з кількох моделей поведінки [38, с 11]. Крім того, автор поширює думку, що у першому випадку маємо справу з формуванням автономного правила, що замінює диспозитивне положення, у другому – з варіативністю дій у межах уже встановленої норми, і, якщо перший підхід можна вважати традиційним у тлумаченні диспозитивності, то другий є відносно новим і відображає сучасні тенденції в науковому аналізі змісту диспозитивних норм [38, с. 11]. У свою чергу, Р.Є. Гентош вважає, що диспозитивний метод не є єдиним

методом правового регулювання земельних відносин, та у земельному праві використовуються як диспозитивні, так і імперативні методи регулювання, що характерно і для інших галузей, та надає підстави розглядати земельне право як галузь, де активно застосовується й диспозитивний метод й імперативний [39, с. 130]. Принцип диспозитивності як основний принцип цивільно-правового регулювання забезпечує можливість суб'єктів самостійно визначати умови реалізації своїх прав, обирати форми договорів, порядок володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою в межах, встановлених законодавством. Водночас земельне законодавство визначає категорії земель, їх цільове призначення та передбачає відповідні обмеження щодо обігу земельних ділянок, а тому автономія волі відповідних учасників у земельних відносинах, зокрема під час укладення договорів оренди, суперфіцію, сервітуту, неодмінно обмежується необхідністю дотримання встановлених меж використання земель відповідно до їх цільового призначення та/або містобудівної документації. До того ж, диспозитивність у земельних відносинах може проявлятися у варіативності ухвалення рішень: сторони можуть обирати умови правочину в межах передбачених законом моделей, змінювати строки, розміри плати, порядок передачі ділянки тощо. Водночас, учасники відповідних суспільних відносин, не мають права відступати від передбачених імперативних норм, що стосуються питання охорони земель, екологічної безпеки, цільового використання земельної ділянки та процедури набуття прав на земельні ділянки, встановлені у положеннях земельного законодавства.

Отже, принцип диспозитивності у земельних відносинах має відносний характер, а його реалізація можлива лише в рамках, визначених законодавством.

Принцип майнової самостійності передбачає, що кожен учасник цивільного обігу, зокрема фізична особа, юридична особа, а також держава чи територіальна громада – наділений окремим майновим статусом, а тому виступає як самостійний носій передбачених прав та юридичних обов'язків і самостійно несе відповідальність за свої зобов'язання. У сфері земельних правовідносин принцип майнової самостійності проявляється, зокрема в можливості відповідного суб'єкта

самостійно розпоряджатися належними йому земельними ділянками, вступати в договірні відносини з іншими особами з питань використання, передачі їх у користування чи встановлювати окремі обмеження або обтяження.

Водночас реалізація цього принципу у сфері земельних відносин має специфічний характер, оскільки держава та територіальні громади, поряд із фізичними та юридичними особами, здійснюють свої майнові права на засадах рівності відповідно до статей 318, 321, 325 Цивільного кодексу України [1] та статей 80–84 Земельного кодексу України [3]. У випадку розпорядження землями державної та комунальної власності майнова самостійність набуває опосередкованого характеру, оскільки такі суб'єкти реалізують свої повноваження через уповноважені органи та виключно в межах, визначених законом. Відповідно, майнова самостійність у земельних правовідносинах поєднує елементи приватноправової автономії та публічно-правового регулювання, що обумовлює її обмежений, але функціонально важливий характер у сфері земельного обігу. Принцип майнової самостійності у сфері земельних відносин можна також порівняти з реєстром прав, у якому фіксується і визначається належність земельних ділянок конкретним суб'єктам, зокрема кожен учасник правовідносин щодо земельної ділянки має окремо визначений майновий статус, який не змішується з майновими правами інших осіб. Право на земельну ділянку існує не як абстрактна конструкція, а як юридично закріплена можливість самостійного володіння, користування та розпорядження належним об'єктом. Цей реєстр майнових станів, відомий як реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, у правовому сенсі формалізується через державну реєстрацію прав, яка виконує функцію підтвердження та легітимації майнової автономії суб'єкта. Кожен запис у ньому відображає не просто факт існування права, а й межі його здійснення. Водночас, на відміну від повністю децентралізованих систем, де учасники взаємодіють без зовнішнього регулятора, майнова самостійність у земельних відносинах є обмеженою правовими правилами, які задають рамки її реалізації. Держава та територіальні громади, хоча й виступають рівноправними учасниками цивільного обороту, здійснюють свої повноваження через

уповноважені органи, а отже їхня майнова автономія має інституційно опосередкований характер.

Таким чином, принцип майнової самостійності у земельних відносинах функціонує як система індивідуально визначених майнових статусів, що існують у межах єдиного правового порядку. Він поєднує ідею автономії суб'єкта з необхідністю її нормативного контролю, забезпечуючи одночасно стабільність цивільного обороту земель і передбачуваність правового режиму їх використання. Водночас, здійснення майнової самостійності у земельних правовідносинах може проявлятися у формах, що потребують спеціального правового опрацювання, подібно до того, як у складних системах обліку різні типи операцій мають різні правові наслідки. Зокрема, у випадках відчуження земельної ділянки або встановлення щодо неї речових прав (оренда, емфітевзис, суперфіцій) відбувається не лише передача правомочностей, але й юридичне переоформлення майнового статусу відповідного об'єкта. Окремого значення набувають договори, пов'язані з передачею земельної ділянки у користування, які за своєю економічною природою можуть бути порівняні з довгостроковим делегуванням майнових прав. У таких випадках власник зберігає титул на земельну ділянку, однак передає іншим особам окремі елементи свого майнового права. Це не означає втрати майнової самостійності, але передбачає її функціональне обмеження на користь стабільності земельного обігу. Водночас будь-які операції із земельними ділянками потребують державної реєстрації, яка виконує функцію юридичного фіксатора майнового стану. Саме через систему реєстрації забезпечується публічна достовірність прав на земельну ділянку, що унеможливорює їх подвійне або конфліктне існування. У цьому сенсі майнова самостійність суб'єкта не є лише приватною характеристикою, а існує в межах публічно організованої системи обліку та контролю.

Таким чином, принцип майнової самостійності у земельних правовідносинах проявляється як система юридично оформлених майнових режимів, у межах яких суб'єкт може вільно реалізовувати свої права, однак лише

настільки, наскільки це допускається встановленими публічно-правовими обмеженнями.

Принцип неприпустимості позбавлення права власності, крім випадків, встановлених Конституцією України [2] та законом, є одним із ключових принципів цивільного законодавства, закріплених у пункті 2 частини першої статті 3 Цивільного кодексу України [1]. Він передбачає, що право власності є гарантованим і не може бути припинене інакше як на підставах і в порядку, визначених законом.

Згідно позиції Конституційного Суду України від 22 вересня 2005 року № 5-рп/2005 у справі № 1-17/2005 конституційні права і свободи гарантуються і не можуть бути скасовані, а при прийнятті нових законів або внесенні змін до чинних законів не допускається звуження змісту та обсягу існуючих прав і свобод [40]. Зазначений принцип є гарантією стабільності відповідної правової форми реалізації суспільних відносин, а також запобіжником порушення правового порядку та захисту приватної власності як одного з основоположних прав людини. У зв'язку із цим, будь-яке втручання держави у право власності має бути не лише законодавчо обґрунтованим, але й здійснюватися з дотриманням принципу пропорційності, тобто відповідати легітимній меті, бути необхідним у демократичному суспільстві та не створювати надмірного тягаря для власника. Крім того, враховуючи примат міжнародного права, національне законодавство має бути узгоджене з міжнародними стандартами, зокрема, з положеннями Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод (з протоколами), що гарантує кожній особі на вільне володіння своїм майном [41]. Статтею 14 Конституції України унормовується, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави [2]. Власність на землю гарантується, а позбавлення її можливе лише з підстав, визначених законом, і виключно в інтересах суспільства, з обов'язковим відшкодуванням завданих збитків. В такому випадку, на земельні відносини, які зазвичай є частиною приватного права, особливо у випадках володіння, користування, розпорядження земельною ділянкою фізичними та юридичними особами, не

допускається позбавлення права власності, окрім випадків, передбачених законом, що відіграє фундаментальне значення організації та реалізації відповідних правовідносин. Зазначений припис впливає з положень статті 321 Цивільного кодексу України: «Право власності є непорушним. Ніхто не може бути протиправно позбавлений цього права чи обмежений у його здійсненні» [1]. А тому, будь-яке вилучення земельної ділянки без належної згоди власника – це втручання в його приватну сферу, що може допускатися виключно на підставах та в порядку, прямо визначених законом. Важливим аспектом під час визначення можливості примусового вилучення земельних ділянок є запровадження особливого правового режиму або забезпечення інших критично важливих суспільних інтересів. З погляду нормативно-правового забезпечення дана теза знаходить своє відображення у статті 41 Конституції України [2] та деталізується, зокрема у положеннях статей 140, 142, 143 Земельного кодексу України [3] та у Законі України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» [42]. Крім того, вже під час повномасштабної російської збройної агресії проти України, було прийнято Закон України «Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів», яким врегульовано правові механізми вилучення об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів [43].

Принцип судового захисту є засадничим принципом українського законодавства, який забезпечує кожній особі можливість захисту порушених, невизнаних або оспорюваних прав та інтересів у судовому порядку. Зазначена засада закріплена у статті 55 Конституції України [2], пункті 5 частини першої статті 3 та статті 16 Цивільного кодексу України [1]. Цей принцип виступає фундаментальною гарантією функціонування приватноправових відносин, забезпечуючи доступ до правосуддя та ефективний механізм відновлення порушених прав. Його реалізація є однією з ключових ознак правової держави та передумовою стабільності цивільного обороту. Д.А. Стрижевус обґрунтовує, що

судовий захист цивільних прав передбачає гарантовану можливість особи звернутися до суду з метою їх захисту [44, с. 396]. Водночас, О.В. Басай зазначає, що право на звернення до суду є невід'ємним, а відмова від нього - недійсною [45, с. 132, 46]. Дослідники Я.О. Тицька, Ю. Ю. Шкодовська також звертають увагу, що судовий захист не обмежується лише вирішенням спорів про право, а охоплює й інші категорії справ, зокрема наказне та окреме провадження [47, с. 349].

Особливого значення цей принцип набуває у сфері земельних правовідносин, які характеризуються поєднанням приватних і публічних інтересів. Як зазначають А.М. Мірошніченко та Р.І. Марусенко, позбавлення власника можливості володіння земельною ділянкою не завжди означає припинення права власності, а може свідчити про створення перешкод у його здійсненні, що підлягає судовому захисту [48, с. 127].

Реалізація принципу судового захисту у земельних відносинах проявляється як у вирішенні спорів щодо права власності чи користування земельними ділянками, так і в оскарженні рішень, дій чи бездіяльності органів публічної влади, що порушують права суб'єктів, що узгоджується з положеннями земельного законодавства. В умовах сучасних викликів особливої актуальності набувають спори, пов'язані з примусовим відчуженням земельних ділянок, незаконною зміною їх цільового призначення, обмеженням у використанні або невизнанням речових прав, що потребують ефективного судового захисту.

Також важливою групою принципів, що впливають практично на всі сфери розвитку цивільних та земельних відносин є засади добросовісності, розумності та справедливості, що закріплені у статтях 3, 319, 330, 344 Цивільного кодексу України [1].

Д.В. Тимошенко зазначає, що добросовісність у цивільному праві доцільно розглядати як поєднання суб'єктивного та об'єктивного аспектів, де суб'єктивна добросовісність проявляється у внутрішньому ставленні особи до своїх дій - чи усвідомлювала вона їх правові наслідки, чи могла передбачити їх правомірність [49, с. 121]. Обґрунтованою видається думка С. Галкевича та В. Никифорака, згідно якої добросовісність у об'єктивному розумінні є оцінним

принципом цивільного права, що зобов'язує учасників цивільних правовідносин під час реалізації своїх прав і виконання обов'язків поважати права та законні інтереси інших осіб [50, с. 93]. Таким чином, основною сутністю даного принципу є забезпечення та неухильне виконання всіх передбачених умов відповідного договору та порядку використання земельної ділянки.

Щодо принципу розумності, Н.Ф. Чубоха зазначає, що інтелектуальний і психічний розвиток людини, її здатність до логічного мислення та набуті життєві навички дозволяють стверджувати наявність презумпції розумної поведінки особи у сфері цивільних правовідносин, та свідчать про те, що розумність виступає необхідною умовою та основою інтелектуального компонента дієздатності, яка полягає у психічній та інтелектуальній спроможності особи усвідомлювати значення своїх дій, керувати ними та самостійно формувати для себе цивільні права і обов'язки [51, с. 291]. Вагомою видається думка Н.І. Атаманчук та А.О. Монаєнко, які зазначають, що у сучасному законодавстві, питання процесуальної добросовісності порушується не лише в контексті зловживання процесуальними правами, а розглядається як принцип, що виключає суперечливу поведінку сторін у цивільному процесі, яка могла б надати необґрунтовану перевагу одній стороні над іншою, зокрема, поведінка, що не відповідає попереднім заявам або поведінці сторони, за умови, що інша сторона, яка діє собі на шкоду, розумно покладається на них [52, с. 162].

На думку Н.В. Шелевери, справедливість виступає як моральна категорія: етичне осмислення права лежить в основі концепцій природного права, де право завжди пов'язане зі справедливістю, а сама справедливість розкривається через систему цінностей щодо належних міжлюдських відносин [53, с. 114]. Варто додати, що у науковій літературі принцип справедливості розглядається по-різному. Для реалізації правового регулювання земельних відносин, визначений принцип зумовлює пошук та адаптацію законодавства до певного балансу між мірою поведінки учасників відносин з нормами моралі та іншими соціальними регуляторами.

У сфері земельних відносин принцип добросовісності вимагає від учасників правовідносин діяти чесно, відповідально та з урахуванням прав і законних інтересів учасників відповідних суспільних відносин. Цей принцип набуває особливого значення, з огляду на суспільну цінність земельних ресурсів та обмеженість їх кількості. Водночас, принцип розумності взаємопов'язаний із принципом добросусідства, та є базовими для оцінки добросовісних дій учасників земельних відносин.

Отже, аналіз принципів цивільного (приватного) права у сфері земельних відносин показує, що вони функціонують не як ізольовані юридичні конструкції, а як взаємопов'язана система регуляторних механізмів, які спільно визначають архітектоніку приватно-правового впливу на земельні ресурси. Формально кожен із принципів – рівність, свобода волевиявлення, диспозитивність, майнова самостійність, неприпустимість позбавлення права власності, судовий захист, добросовісність і справедливість – виконує окрему нормативну функцію, однак у практичному вимірі діють як єдиний регуляторний контур. Так, принципи неприпустимості позбавлення права власності та судового захисту забезпечують роль стабільності та гарантії правової системи, запобігають її руйнуванню зі сторони інших учасників, а принципи добросовісності, розумності та справедливості забезпечують внутрішній коригувальний механізм, та розкриваються через призму дотримання принципу добросусідства, коли формальне право не дає однозначної відповіді.

Отже, принципи цивільного (приватного) права є складною багаторівневою моделлю регулювання, в якій кожен елемент виконує відповідну функцію, але водночас є залежним від інших. Їх взаємодія формує баланс між автономією приватної особи та публічними обмеженнями, що особливо важливо для земельних відносин як сфери підвищеної суспільної значущості та обмеженого ресурсу. Більше того, узагальнення наведених принципів цивільного (приватного) права у сфері земельних відносин дозволяє зробити висновок, що співвідношення приватного та публічного права не має характеру жорсткого поділу, а проявляється як функціональна взаємодія двох регуляторних режимів у межах

єдиної правової системи. При цьому приватне право визначає юридичну форму реалізації земельних прав, тоді як публічне право встановлює межі та умови допустимості такої реалізації.

У цьому випадку подальшого розкриття потребує питання практичної реалізації зазначеного балансу, оскільки саме на рівні правозастосування проявляються найбільш суттєві суперечності між приватноправовими та публічно-правовими засадами регулювання земельних відносин. Йдеться про те, що формально узгоджена система принципів не виключає виникнення ситуацій, у яких їх дія вступає у взаємне обмеження, зумовлюючи необхідність пріоритетного застосування окремих правових регуляторів залежно від характеру конкретних земельних правовідносин.

Одним із базових проявів зазначеної колізійності є суперечності між приватноправовими та публічно-правовими засадами у сфері земельних відносин.

У практичному вимірі співвідношення приватного та публічного права у сфері земельних відносин нерідко набуває характеру правових неузгодженостей, що виникають унаслідок зіткнення приватних інтересів суб'єктів земельних правовідносин із публічними інтересами держави та територіальних громад. Подібні моменти обумовлені дуалістичною природою земельної ділянки як об'єкта правового регулювання, що одночасно виступає об'єктом цивільного обороту та елементом національного багатства, та перебуває під особливою охороною держави. З теоретико-правового погляду такі конфлікти слід розглядати не як випадкові колізії норм, а як прояв об'єктивної напруги між різними регуляторними режимами – приватноправовим, що ґрунтується на автономії волі та майновій свободі, та публічно-правовим, орієнтованим на забезпечення суспільного інтересу у сфері раціонального використання та охорони земель. У цьому випадку земельні правовідносини набувають ознак структурно колізійної системи, в якій баланс інтересів досягається не шляхом усунення одного з елементів, а через їх взаємне обмеження та узгодження, переважно через судовий контроль за законністю управлінських рішень.

Як приклад правової позиції, що уніфікує підходи, є рішення Верховного Суду у справі № 904/186/23 від 17 квітня 2025 року, де зазначено, що «кожна категорія земель має узагальнене цільове призначення, що визначає специфіку її особливого правового режиму (...) при цьому земельні ділянки однієї категорії можуть використовуватися за різними видами цільового призначення (...) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням стосується тих випадків, коли на земельній ділянці з певним цільовим призначенням проводиться діяльність, яка виходить за межі цільового призначення та передбачає фактичне використання такої ділянки» [54].

Таким чином, судова практика виходить за межі суто юрисдикційної діяльності та набуває інтеграційного значення, забезпечуючи узгодження цивілістичної концепції права власності на земельну ділянку із обмеженнями, встановленими земельним законодавством, формуючи уніфіковані підходи до розуміння змісту та меж реалізації права власності, що сприяє гармонізації приватних і публічних інтересів у земельних правовідносинах.

Окрему групу становлять проблемні аспекти у сфері обігу земель, де законодавчі обмеження щодо цілісності об'єкта нерухомості – земельної ділянки та розташованих на ній будівель і споруд – виступають інструментом забезпечення передусім приватного інтересу. Такий підхід відображає загальноєвропейську тенденцію до забезпечення цілісності об'єкта нерухомості, відповідно до якої земельна ділянка та розташоване на ній нерухоме майно розглядаються як взаємопов'язані елементи єдиного майнового комплексу. Саме тому вимога їхньої юридичної єдності виступає не лише засобом захисту приватного інтересу власника, а й механізмом узгодження приватноправових та публічно-правових засад регулювання земельних відносин. Водночас у правозастосовній практиці це проявляється у вигляді структурної напруги між принципом єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна і законодавчо закріпленою можливістю їх виокремленого обігу державної реєстрації. У рішенні від 22.06.2021 у справі № 200/606/18 Верховний Суд зазначив, що «чинне земельне та цивільне законодавство імперативно

передбачає перехід права на земельну ділянку в разі набуття права власності на об'єкт нерухомості, що відображає принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди, який хоча безпосередньо і не закріплений у загальному вигляді в законі, тим не менш знаходить свій вияв у правилах статті 120 Земельного кодексу України, статті 377 Цивільного кодексу України, інших положеннях законодавства» [55].

Отже, судова практика фактично виконує функцію узгодження приватноправової автономії та публічно-правових обмежень, забезпечуючи єдине тлумачення меж реалізації права власності на земельні ділянки в умовах їх обігу.

У цьому випадку показовою є правова позиція Верховного Суду в рішенні від 17.10.2018 у справі № 380/624/16-ц відповідно до якої «рішення про надання дозволу на розробку проекту землеустрою є стадією процесу отримання права власності чи користування на земельну ділянку. Однак, отримання такого дозволу не гарантує особі чи невизначеному колу осіб набуття такого права, оскільки сам по собі дозвіл не являється правовстановлюючим актом правовідносини, а дії пов'язані з прийняттям та реалізацією такого рішення не підпадають під визначення приватноправових, оскільки не породжують особистих майнових прав та зобов'язань осіб» [56]. Таким чином, Верховний Суд підкреслює публічно-правову природу відповідних процедур та їх функціональне призначення як елемента державного управління у сфері земельних відносин. Окрім адміністративно-дозвільних механізмів, важливу роль у системі забезпечення балансу приватного та публічного інтересу відіграє судовий контроль, який виконує функцію правового арбітра у випадках виникнення спорів щодо меж реалізації земельних прав, законності рішень органів державної влади та місцевого самоврядування, а також дотримання принципів земельного законодавства.

Підсумовуючи, співвідношення приватного та публічного права у сфері земельних відносин в Україні не може розглядатися як жорстка дихотомічна модель. Передусім це функціональна взаємодія двох регуляторних режимів, у межах якої цивільне (приватне) право забезпечує юридичну форму реалізації

земельних прав, тоді як публічне право визначає межі та умови їх здійснення. Така модель формує багаторівневу систему правового регулювання, у якій баланс інтересів досягається не шляхом усунення одного з елементів, а через їх взаємне обмеження та інституційне узгодження.

1.3. Підстави виникнення, зміни та припинення земельних відносин в Україні

Важливим елементом системи правового регулювання земельних відносин є визначення чіткого кола юридичних фактів, що зумовлюють їх виникнення, зміну та припинення, оскільки саме через них забезпечується динаміка земельно-правових зв'язків. У національній правовій системі такі підстави мають комплексний характер і охоплюють як дії суб'єктів права, так і події, що не залежать від їхньої волі, але породжують відповідні правові наслідки. Загалом, перелік таких підстав є достатньо широким і включає, зокрема:

- 1) укладення правочинів щодо земельних ділянок;
- 2) прийняття рішень органами державної влади та органами місцевого самоврядування;
- 3) настання юридичних подій, таких як смерть фізичної особи або ліквідація юридичної особи;
- 4) інші обставини, прямо передбачені законодавством.

Основною метою встановлення зазначених підстав є забезпечення правової визначеності у сфері набуття, реалізації та припинення прав на земельну ділянку, а також гарантування дотримання принципів раціонального використання та охорони земель.

Відповідно, виникнення, зміна та припинення земельних відносин дозволяє не лише окреслити їх формально-юридичний зміст, але й виявити глибинні механізми функціонування земельно-правових інститутів у сучасних умовах. Як уже зазначалась в попередніх підрозділах, правові підстави виникнення, зміни та припинення земельних правовідносин характеризуються дуалістичною правовою природою, що обумовлюється синтезуванням приватноправових та публічно-

правових елементів регулювання. З однієї сторони, формування земельних правовідносин ґрунтується на засадах приватного права, а саме на правочинах, договорах, юридичних фактах, судових рішеннях, що узгоджується із законодавчими приписами глави 2 Цивільного кодексу України [1]. З іншої сторони, визначені правовідносини передбачають публічно-правовий компонент, що проявляється у публічно-владних актах органів публічної влади, згідно з приписами глав 19–21 Земельного кодексу України [3].

Надалі, пропонується детально розглянути правові підстави набуття, зміни та припинення земельних правовідносин, з урахуванням їх нормативного закріплення, юридичної природи та особливостей реалізації в сучасних умовах.

У теорії права основною підставою виникнення, зміни та припинення правовідносин визнається юридичний факт, який поділяється на дію та подію. Не вдаючись до детального огляду, зазначимо, що дія – це передусім активна форма діяльності, яка найчастіше проявляється саме з волевиявленням особи. Подія – це обставина, що найчастіше не залежить від волі людини або яка не передбачалась.

У розрізі даного питання, пропонується звернутися до доктринальної площини, зокрема навести думку О.Г. Мельника про те, що механізми нормативно-правового регулювання, а саме юридичні факти, відіграють ключову роль, оскільки саме вони є підставою для набуття чинності норми права та реалізації її потенціалу [57, с. 32]. За допомогою юридичних фактів загальне, абстрактно сформульоване правило, закладене у відповідній нормі права з умовною конструкцією «якщо», трансформується в конкретну норму поведінки, яка є обов'язковою для певного кола осіб (учасників правовідносин), на відміну від звичайних учасників соціальних зв'язків. Під час дослідження диференціації видів юридичних фактів у приватному праві, поділяємо думку Н.Я. Заболотної, яка визначає їх поділ за критерієм наявності та характеру вольового елемента, додатково у межах цього підходу виокремлюючи дві основні групи юридичних фактів – дії та події; та додатково додаючи ще одну рівнозначну категорію – юридичні стани [58, с. 87]. В продовження, Д.С. Спесівцев підкреслює, що у науковій літературі прийнято вважати, що юридичний факт-стан спричиняє

юридичні наслідки постійно, безперервно або періодично [59. с. 90]. Однак автор зазначив, що характер юридичних станів ускладнює пояснення їх динамічних проявів, зокрема часових особливостей спричинення визначених правових результатів [59, с. 91]. Зазначені проблемні аспекти класифікації та визначення юридичних станів набувають особливого значення у сфері земельних правовідносин, де профільне законодавство часто оперує не лише юридичними фактами, а й фактичними станами, що мають тривалий (протягом певного строку) або безперервний характер. Зокрема, стан постійного землекористування або фактичного використання земельної ділянки без належного на те правового оформлення може набувати правового значення лише у взаємозв'язку з відповідним юридичним фактом (укладеним договором тощо), однак сам по собі не породжує правових наслідків у межах доктрини цивільного (приватного) права. Загроза підміни понять особливо проявляється при спробах визнати певні тривалі фактичні обставини (як-то, тривалий обробіток земельної ділянки без оформлення відповідного права) юридичними фактами, що нібито безпосередньо породжують речові права. Видається, що зазначений підхід суперечить елементам правової визначеності, законності висхідного принципу верховенства права та пріоритету формального закріплення волевиявлення в цивільному праві.

Таким чином, під час правового регулювання земельних правовідносин важливого значення набуває чітке розмежування юридичних фактів, які є підставою для виникнення, зміни чи припинення прав на земельну ділянку, та юридичні (або фактичні) стани, які можуть лише супроводжувати визначені процеси, однак не замінювати їх. Особливого значення це набуває під час державної реєстраційної дії, судової форми захисту прав чи, зокрема, під час вирішення спорів щодо добросовісного набуття права на земельну ділянку.

З точки зору цивільного та земельного законодавства, самовільне зайняття земельної ділянки доцільно розглядати не як юридичний факт у вузькому розумінні, а як юридичний стан триваючого характеру. Такий стан має фактичну природу та не породжує безпосередніх правових наслідків автоматично, однак може опосередковано зумовлювати їх настання через фіксацію відповідного

факту уповноваженими органами, ухвалення судового рішення або притягнення особи до юридичної відповідальності. Саме самовільне зайняття земельної ділянки доцільно розглядати як юридичний стан, так як визначена обставина не є завершеним юридичним фактом, але створює передумову, що формує підставу для подальших юридичних дій та відповідних наслідків для учасників земельних правовідносин. Такий приклад вказує на взаємозв'язок між фактичним станом і юридичною відповідальністю під час реалізації земельних правовідносин.

Ще одним яскравим прикладом прояву, як юридичний стан може бути умовою для набуття права, а не безпосереднім юридичним фактом є питання регулювання набувальної давності відповідно до статті 119 Земельного кодексу України [3]. Положення зазначеної статті відтворює приклад функціонування юридичного стану як передумови для виникнення суб'єктивного права. Виключно оперування обставиною тривалого володіння земельною ділянкою без належного на те юридичного оформлення не породжує набуття права власності чи користування, однак створює фактичний юридичний стан, що може трансформуватись у право за ініціативою суб'єкта. Резюмуємо, що у межах набувальної давності юридичний стан (щодо тривалого фактичного володіння) виступає необхідною умовою для реалізації юридичного факту.

Цивільний кодекс України фактично відтворює аналогічну конструкцію у статті 344 [1], та визначає набуття права власності за тією ж набувальною давністю. Отже, як і в цивільному законодавстві, так і в земельному, стан так званого «фактичного володіння» або користування набуває юридичного значення, однак виключно у поєднанні з вольовою дією відповідного суб'єкта правовідносин (за заявою/позовом) і за наступним адміністративним або судовим актом він перетворюється в юридичний факт.

Для висвітлення диференціації юридичних фактів у земельних відносин, їх можна поділити на декілька видів. Одним із них є правочини – найпоширеніша підстава виникнення земельних правовідносин. До такої групи належать, зокрема договори купівлі-продажу, оренди, дарування, іпотеки, сервітуту, емфітевзису та інші. За допомогою укладення таких договорів фіксується волевиявлення сторін

(автономія волі) і відбувається передача чи відповідне обмеження прав на земельну ділянку. Наступним видом є адміністративні акти, що включають в себе рішення органів публічної влади щодо затвердження землевпорядної документації та передачу земельної ділянки у власність або користування. Судові рішення також можуть виступати підставою для виникнення, зміни або припинення прав на земельну ділянку, зокрема у справах про витребування земельної ділянки з чужого незаконного володіння (віндикаційний позов), усунення перешкод у здійсненні права власності (негаторний позов), визнання правочинів недійсними, а також в інших категоріях земельних спорів.

Події, передусім у виключних випадках, можуть бути підставою виникнення земельних правовідносин. Для прикладу, у разі встановлення або зміни меж населеного пункту (юридична подія) виникає підстава початку відповідних земельних правовідносин (глава 29 Земельного кодексу України [3]).

Попередньо, можна констатувати, що юридичні факти слугують підставою виникнення, зміни або припинення земельних правовідносин.

Правочин як підстава виникнення земельних правовідносин має важливе значення для правового регулювання відповідних відносин, пов'язаних із набуттям, зміною, використанням та припиненням прав на земельні ділянки. У доктрині цивільного (приватного) права, поняття правочину розглядають в залежності від предмета та встановленої мети дослідження. Тим не менш, в аспекті вивчення правового регулювання земельних правовідносин, під правочином пропонується розуміти волевиявлення однієї або кількох сторін, спрямоване на досягнення певного юридичного результату, зокрема встановлення, зміни або припинення прав та юридичних обов'язків. У земельних правовідносинах правочини найчастіше пов'язуються з укладенням договорів (купівлі-продажу, оренди, дарування, міни, сервітутів, емфітевзису тощо). Що стосується проведення класифікації правочинів у земельних правовідносинах, то це залежить від відповідних критеріїв, серед яких – кількість учасників (односторонні та двосторонні), форма укладання (усні та письмові, нотаріально посвідчені), за моментом укладення та набрання чинності (консенсуальні,

реальні), а також за наявністю спеціальних умов, що передбачені земельним та цивільним законодавством. Крім того, слід звернути увагу й на дотриманні формальних вимог до правочинів, зокрема обов'язкової державної реєстрації права власності або користування щодо земельної ділянки. Зауважимо, що правові наслідки правочинів не обмежуються переходом права власності чи користування, а охоплюють також виникнення обов'язків щодо цільового використання земельної ділянки, дотримання екологічних вимог та інших імперативних приписів законодавства.

У науковій літературі питання трансформації правочинів у земельній сфері розглядається неоднозначно. В.В. Носік звертає увагу на новий формат земельних відносин – довірчі відносини, аналізуючи останні крізь призму положень цивільного законодавства як особливий вид права власності, що забезпечує можливість власника передати земельну ділянку за договором управління, та є альтернативою сучасним стереотипним підходам до законодавчо закріплених форм реалізації права власності на землю [60, с. 92-93]. Натомість Н.Б. Москалюк висловлює певні застереження щодо ефективності запровадженого інституту довірчої власності, зокрема в умовах визначення способу забезпечення зобов'язань, вказуючи на дублювання функцій іпотеки та називаючи це невиправданим кроком [61, с. 43]. Виходячи із наведених міркувань, поділяємо позицію, що питання правового визначення цієї конструкції викликає неоднозначність, та зумовлює ризики її обмеженої правозастосовної ефективності.

Інститут довірчої власності, який отримав нормативне закріплення у чинному законодавстві України шляхом імплементації відповідних положень до Цивільного кодексу України [1] та Земельного кодексу України [3] є новелою українського законодавства. Відповідно до § 8 глави 49 Цивільного кодексу України [1], право довірчої власності визначається як один із способів забезпечення виконання зобов'язання, зокрема й за кредитним договором в порядку статті 597-1 Цивільного кодексу України [1]. Його правова конструкція передбачає виникнення речового права, що поєднує елементи управління майном

та забезпечення інтересів боржника чи кредитора. Тим не менш, земельне законодавство закріплює особливості щодо реалізації довірчої власності саме щодо земельних ділянок. Відповідно до статті 89-1 Земельного кодексу України [3], у разі припинення права власності особи, яка передала земельну ділянку у довірчу власність, довірчий власник набуває повного комплексу правомочностей власника земельної ділянки з урахуванням положень Земельного кодексу України [3] та Цивільного кодексу України [1]. При такому законодавчому приписі, з моменту виникнення в особи права довірчої власності на земельну ділянку, до неї переходять усі права та обов'язки попереднього власника за чинними договорами (оренди, емфітевзису, суперфіцію, сервітуту).

Проаналізувавши зазначені законодавчі положення констатуємо, що законодавець визначив додатковий інструмент переходу права власності на земельну ділянку, пов'язаний із фінансовою спроможністю власника земельної ділянки. Отже, довірча власність у земельних правовідносинах поступово набуває ознак самостійного інструменту управління земельними активами, що поєднує речово-правові та зобов'язальні елементи. Водночас її подальший розвиток залежатиме від узгодженості цивільно-правового та земельно-правового регулювання.

Однією із найдавніших та найпоширеніших форм користування земельними ділянками була і залишається оренда землі. В Україні доволі ґрунтовно регулюється питання надання земельної ділянки в оренду, а саме Законом України «Про оренду землі» [21], а також відповідними положеннями Цивільного кодексу України [1] та Земельного кодексу України [3]. Набуття права оренди здійснюється на підставі укладеного договору оренди у письмовій формі та обов'язково підлягає державній реєстрації. Джерелами набуття такого права можуть бути: укладення договору з власником, спадкування права оренди або його відчуження тощо.

Законодавством України передбачено можливість зміни та припинення права оренди земельної ділянки. Зміна правового статусу орендних відносин може здійснюватися шляхом внесення змін до договору оренди, заміни сторони у

договорі (зокрема шляхом відступлення права оренди), а також на підставі судового рішення. Припинення права оренди здійснюється на підставах, визначених договором або законом, і включає, зокрема, закінчення строку дії договору, його розірвання за згодою сторін або в судовому порядку, а також в інших випадках, прямо передбачених законом [21].

Національним законодавством закріплюються й інші речові права на чужу земельну ділянку, які за своєю правовою природою є більш стабільними та довготривалими – це суперфіцій, сервітут і емфітевзис. Визначені інститути закріплені у Цивільному [1] та Земельному [3] кодексах України та належать до обмежених речових прав, передбачають користування чужою земельною ділянкою з конкретно визначеною метою – забудови, сільськогосподарського використання або забезпечення проходу/проїзду тощо.

Одним із найбільш поширених речових прав є суперфіцій, під яким варто розуміти речове право на зведення та експлуатацію будівель на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи. Таке право може виникати на підставі укладеного договору або закону, а ключовою його особливістю є поєднання в собі довгостроковості та можливості державної реєстрації як окремого речового права. В свою чергу, сервітут виконує функцію балансу між приватним правом власника та суспільними/суміжними інтересами з відповідною метою (право проходу, проїзду, прокладення комунікацій). Особливістю сервітуту є те, що останній може бути публічним або приватним та виникати внаслідок укладання договору, реалізації положень закону або виконання судового рішення та, зазвичай, не пов'язаний зі здійсненням господарської діяльності. Натомість, емфітевзис як речове право демонструє альтернативу орендним відносинам, допускаючи спадковість прав, особливістю якого є речово-правова природа.

Підсумовуючи, зазначені речові права, на відміну від оренди, забезпечують безпосередній вплив на річ (земельну ділянку), незалежно від власника, що робить їх більш стійкими до зміни суб'єкта власності на земельну ділянку.

Наступною підставою переходу права на земельну ділянку є спадкування. Згідно положень Глав 84-90 Цивільного кодексу України [1], спадкування

здійснюється як за заповітом, так і за законом. Варто зауважити, що у складі спадщини можуть передаватися не лише земельні ділянки як об'єкти права власності, однак й речові права на чужу земельну ділянку (емфітевзис, суперфіцій, сервітут), у разі якщо вони є чинними на момент відкриття спадщини. Відповідно до статті 1218 Цивільного кодексу України [1] право власності на земельну ділянку належить до категорії майнових прав, що можуть бути успадковані. У разі спадкування земельної ділянки спадкоємець набуває її з усіма відповідними обтяженнями та обмеженнями, які існували на момент смерті спадкодавця, зокрема зі збереженням дії орендних договорів, сервітутів чи інших обмежених речових прав третіх осіб.

Таким чином, правочини є основною підставою виникнення, зміни та припинення прав на земельні ділянки. При цьому, широкий перелік видів таких правочинів вказує на стрімкий розвиток та еволюцію суспільних відносин, що зумовлює підвищені вимоги до форми, змісту та державної реєстрації речових прав.

Акти органів державної влади та місцевого самоврядування, які виступають розпорядниками земель державної та комунальної власності, поряд з правочинами займають вагомую частку юридичних підстав щодо виникнення, зміни та припинення прав на земельні ділянки. Законодавчі положення статей 122, 123 та 124 Земельного кодексу України [3] закріплюють перелік та компетенцію органів публічної влади щодо надання, вилучення та перерозподілу земельних ресурсів. Передусім, право на земельну ділянку з державної чи комунальної власності може бути набуто на підставі індивідуального адміністративного акта. Зокрема, за рішенням сільської, селищної, міської ради або рішенням відповідного органу виконавчої влади, що залежить від форми власності та географічного розташування земельної ділянки. Відповідні рішення органів публічної влади надають право передачі земельної ділянки у власність (зокрема щодо безоплатної приватизації), надання у постійне користування, укладення договорів оренди. У будь-якому випадку, індивідуальний акт розпорядника земель є необхідним первинним документом, на підставі якого й здійснюється наступна державна

реєстрація відповідного речового права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Крім того, зміна відповідного права на земельну ділянку (із постійного користування на оренду, права оренди на власність чи зміна цільового призначення земельної ділянки) також передбачає прийняття нового акта уповноваженим органом. Такі зміни допускаються за ініціативою сторін, зокрема, за заявою користувача земельної ділянки, у зв'язку з реорганізацією юридичної особи, при переоформленні відповідного права, що набуто до 2004 року без належного юридичного оформлення тощо. Варто зауважити, що видання нового адміністративного акта зумовлює необхідність у державній реєстрації речового права на земельну ділянку.

Припинення речового права на земельну ділянку, що виникло на підставі рішення органу влади, також передбачає видання відповідного адміністративного акта. Мова йде про припинення договору оренди або права користування, викупу земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності в порядку Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» [42], повернення у комунальну або державну власність земельної ділянки після смерті особи у випадку відсутності спадкоємців. Однак, в окремих випадках акти про припинення відповідного права можуть бути видані на підставі судового рішення, що набрало законної сили.

Таким чином, адміністративні акти органів публічної влади залишаються важливим елементом правового механізму регулювання земельних відносин, оскільки в системі цивільного права вони виступають юридичними фактами, що опосередковують виникнення, перехід та припинення речових прав на земельні ділянки, поєднуючи публічно-правову процедуру з цивільно-правовими наслідками. Адміністративні акти органів публічної влади забезпечують правову визначеність, стійкість та прозорість механізму набуття, зміни та припинення прав на земельну ділянку, при цьому, зумовлюючи необхідність реалізації,

адаптації до сучасних реалій державної та місцевої земельної політики. Додатково зауважимо, що окремий порядок набуття прав на земельні ділянки регламентується Законами України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» [62] та «Про фермерське господарство» [63]. Зазначені нормативно-правові акти є особливо важливими для набуття прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

Отже, акти органів публічної влади щодо земельної ділянки є не лише адміністративними рішеннями, а вихідною юридичною формою, з якої й починається формування та реалізація приватного права на земельну ділянку. Це відображає складну еволюцію правового режиму земельних ділянок, 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. При цьому, можливість набуття земельних ділянок у приватну власність супроводжується формуванням розгалуженої системи публічно-правових обмежень та процедур реалізації речових прав, що особливо виразно проявляється в умовах децентралізації, екологізації та цифровізації земельних відносин.

Судові рішення виступають надважливим юридичним інструментарієм, що слугує підставою для набуття, зміни та припинення земельних правовідносин. У межах здійснення правосуддя суди реалізують насамперед правозастосовчу функцію, спрямовану на вирішення конкретних спорів та встановлення юридично значущих фактів, зокрема щодо права власності або права користування земельною ділянкою. У земельній сфері судова практика виконує й регулятивну функцію, оскільки сприяє забезпеченню єдності правозастосування, формуючи усталені підходи до тлумачення норм земельного законодавства. У випадках наявності прогалин або неоднозначності нормативного регулювання суди шляхом тлумачення правових норм фактично забезпечують їх заповнення, що підвищує рівень правової визначеності та передбачуваності у земельних правовідносинах. З огляду на це, набуття та реалізація земельних прав у судовому порядку має

особливе значення у випадках ускладненості або неможливості адміністративного оформлення відповідних прав, а також у разі виникнення спорів між учасниками земельних відносин. Аналіз судових рішень у сфері земельних відносин свідчить, що вони виконують не лише функцію вирішення індивідуальних спорів, але й забезпечують уніфікацію судової практики та сприяють заповненню прогалин у правовому регулюванні через офіційне тлумачення норм земельного законодавства. Наприклад, у постанові Великої Палати Верховного Суду від 23 червня 2020 року у справі № 922/989/18 досліджується випадок, коли після смерті громадянина – засновника фермерського господарства, актуалізувалось питання щодо правомірності користування відповідною земельною ділянкою, виділеної для ведення фермерського господарства [64]. За результатами розгляду справи суд вказує, що правомочності та юридичні обов'язки щодо користування такою земельною ділянкою зберігаються за фермерським господарством як юридичною особою до моменту його припинення у встановленому порядку та наголошує, що право постійного користування земельною ділянкою, яке було передане фермерському господарству, не входить до складу спадщини, та не може бути успадковане [64]. Як бачимо, у зазначеній постанові Великої Палати Верховного Суду сформовано єдиний підхід до правозастосування у сфері спадкування земельних прав фермерських господарств, який ґрунтується на їх спеціальному правовому статусі – праві постійного користування. Суд висловив правову позицію щодо системної проблеми правового регулювання права постійного користування земельною ділянкою як інституту, що зберіг риси радянської моделі землекористування, однак не набув послідовного нормативного розвитку у чинному законодавстві, що свідчить про наявність прогалин у правовому регулюванні земельних відносин та зумовлює потребу їх концептуального переосмислення в межах сучасної цивілістичної моделі речових прав.

Водночас, суди відіграють важливу роль у процесах зміни обсягу прав чи юридичних обов'язків у земельних відносинах. Зокрема, зміна права на земельну ділянку може виникати у різних випадках, зокрема при переході права

користування чи права власності, зміни цільового призначення земельної ділянки, реорганізації юридичної особи тощо. У таких спорах, рішення суду стають підставою для внесення відповідних змін до державного реєстру речових прав. Для прикладу, у постанові Великої Палати Верховного Суду від 20 листопада 2019 року у справі № 368/54/17 вказано, що громадяни, які набули право довічного успадкованого володіння земельною ділянкою у встановленому законом порядку, зберігають це право, оскільки чинне законодавство не передбачає підстав для його автоматичного припинення [65]. Фактично Верховний Суд, усунув правову колізію, пов'язану із змінністю законодавчих підходів у формуванні речових прав на земельні ділянки, підтвердив можливість збереження права довічного успадкованого володіння та його спадкового характеру за відсутності прямої законодавчої заборони його припинення. У цьому аспекті слід враховувати, що конструкція довічного успадкованого володіння має історичне підґрунтя та відображає підхід, у межах якого фактичне володіння земельною ділянкою набувало самостійного значення у системі речових прав.

Не менш важливим є дослідження процесу припинення прав на земельні ділянки. Суд в межах компетенції може ухвалити рішення до припинення права власності або користування земельною ділянкою у разі невиконання або неналежного виконання власником чи користувачем умов договору чи законодавчих вимог. Найчастіше, це стосується питання незаконного використання ділянки за цільовим призначенням тощо. Слід звернути увагу на постанову Великої Палати Верховного Суду від 28 листопада 2018 року у справі № 504/2864/13-ц, де сформульовано правову позицію щодо неможливості набуття права володіння або власності на землі водного фонду у разі наявності порушень земельного законодавства [66]. Вирішуючи спір, суд зазначив, що розміщення земельної ділянки у межах водного фонду виключає можливість виникнення права приватної власності або законного володіння нею у громадян чи юридичних осіб, окрім випадків, передбачених законодавством, та додав, що незаконне зайняття земель водного фонду не є актом позбавлення держави чи громади володіння в розумінні речового права, а відтак відповідна позовна вимога має

розглядатися не як віндикаційна, а як негаторна [66]. Правова позиція суду підтверджує необхідність дотримання спеціального правового режиму земель водного фонду та декларує, що судовий захист інтересів держави і територіальних громад у сфері водних земель є одним із найбільш дієвих механізмів забезпечення верховенства права в умовах обмеженого цивільного обігу природних ресурсів. Надалі, слід звернути увагу на постанову Великої Палати Верховного Суду від 15 січня 2020 року у справі № 587/2326/16-ц спір, яка виникла за позовом товариства (орендаря за первинним договором оренди) до фізичної особи (орендодавця), державного реєстратора та фермерського господарства (орендаря за наступним договором оренди тієї ж земельної ділянки) про визнання недійсним договору оренди та скасування рішення про державну реєстрацію права оренди. Справа носить приватноправовий характер і розглядалась відповідно до норм цивільного судочинства [67]. Зазначена правова позиція є важливою для розмежування юрисдикції у земельних спорах, оскільки підтверджує, що навіть за участі суб'єктів публічної влади визначальним критерієм є характер спірного правовідношення, а саме – наявність речового або зобов'язального елемента, що відносить спір до приватноправової сфери.

Крім того, звернення до суду надає можливість не тільки встановити правовий статус землі, а й забезпечити відновлення чи визнання порушених або оспорюваних прав, оскаржити незаконні рішення органів публічної влади тощо. Наприклад, у постанові Верховного Суду від 20 листопада 2018 року у справі № 922/3412/17 сформульовано позицію, що до моменту належного оформлення права оренди земельної ділянки власником об'єкта нерухомого майна, розташованого на ній, відносини фактичного користування такою ділянкою без договору оренди носять кондиційний характер, а власник земельної ділянки має право вимагати відшкодування необґрунтовано отриманих грошових коштів на підставі частини першої статті 1212 ЦК України [1], яка регламентує зобов'язання з повернення безпідставно набутого майна [68]. За такого підходу відсутність договору оренди не позбавляє обов'язку компенсувати користування чужою земельною ділянкою, а захист інтересів власника може бути забезпечений також

через механізм кондикційних зобов'язань, зокрема у випадках фактичного користування майном без належної правової підстави, навіть за відсутності договірних відносин.

Резюмуючи практику Верховного Суду доречно врахувати:

- у випадку виникнення речового право на земельну ділянку, правомірність набуття особою такого права, як і питання щодо порушення прав позивача внаслідок неправомірного використання земельної ділянки, має вирішуватися в порядку цивільного чи господарського судочинства залежно від суб'єктного складу сторін спору, про що зазначено у постанові Великої Палати Верховного Суду від 15 травня 2018 року у справі № 809/739/17 [69];

- правовою підставою для набуття права власності на земельну ділянку, яка перебуває у державній чи комунальній власності, є відповідне рішення уповноваженого органу державної влади або місцевого самоврядування, водночас право на земельну ділянку посвідчується відповідним документом (наприклад, державним актом), який видається на основі прийнятого рішення розпорядника земель (постанова Великої Палати Верховного Суду від 15 вересня 2020 року у справі № 469/1044/17 [70]);

- спір, ініційований фермерським господарством з вимогою скасування рішення та запису про державну реєстрацію права оренди земельної ділянки, слід кваліфікувати як такий, що виникає з цивільних правовідносин, про що зазначено у Постанові Великої Палати Верховного Суду від 13 березня 2019 року по справі № 814/1971/17 [71].

Узагальнюючи, судова практика формує вторинний рівень правового регулювання земельних відносин та є невід'ємною і важливою підставою для виникнення, зміни та припинення земельних правовідносин. Саме судова форма захисту забезпечує ефективний правовий механізм врегулювання земельних спорів, доповнюючи адміністративні процедури, і надаючи реальну можливість захистити права учасників земельних відносин.

Підсумовуючи, варто зазначити, що земельні правовідносини в Україні формуються на основі комплексної системи юридичних фактів, яка поєднує

приватноправові та публічно-правові елементи й охоплює правочини, адміністративні акти, судові рішення, а також юридичні події і стани. Така багаторівнева конструкція забезпечує динамічний характер земельного обігу, водночас не заперечуючи значення принципу правової визначеності та стабільності набутих суб'єктивних прав. У цьому аспекті зміни нормативного регулювання, трансформація реєстраційних процедур чи інституційних механізмів мають, як правило, узгоджуватися з уже набутими правами та їх обсягом, що дозволяє зберігати баланс між розвитком правової системи та довірою до стабільності цивільного обігу.

Висновки до розділу 1

1. Обґрунтовано, що правове регулювання земельних відносин доцільно розглядати на сучасному етапі як взаємопов'язану систему правових зв'язків цивільного, земельного законодавства та законодавства у сфері реєстрації речових прав.

2. Констатовано, у сучасних умовах принципи цивільного та земельного права набувають ознак метарегулятивного рівня правового впливу, який забезпечує узгодження різнорідних нормативних приписів та формує цілісність юридичного упорядкування. Це дозволяє розглядати їх не лише як вихідні ідеї, але як функціональний механізм інтеграції правових режимів у межах єдиної системи земельних відносин.

3. З'ясовано, що співвідношення приватного та публічного права у сфері земельних відносин в Україні має не дихотомічний, а інтегративний характер, та проявляється як функціональна взаємодія двох регуляторних режимів, у межах якої цивільне (приватне) право забезпечує юридичну форму реалізації земельних прав, тоді як публічне право визначає межі, умови та допустимість їх здійснення.

4. Обґрунтовано, що цивільне (приватне) право виконує системоутворюючу роль у регулюванні земельних відносин, формуючи механізми обігу земельних ділянок і реалізації суб'єктивних прав, однак його дія є відносною та обмеженою

імперативними приписами земельного, екологічного й містобудівного законодавства, що обумовлено приналежністю об'єкта регулювання до природного ресурсу.

5. Уточнено, що юридичні стани у земельному праві (зокрема фактичне користування земельною ділянкою або самовільне зайняття) не можуть розглядатися як самостійні юридичні факти, однак вони мають значення як передумови для виникнення, зміни або припинення земельних правовідносин за умови їх юридичної фіксації уповноваженими органами чи судом.

6. Доведено, що правочини залишаються основною та найбільш поширеною цивільно-правовою підставою виникнення, зміни та припинення земельних правовідносин. Водночас принцип диспозитивності у сфері земельних відносин реалізується крізь призму спеціального правового режиму земельної ділянки, який визначає межі здійснення суб'єктивних прав та впливає на зміст і наслідки відповідних правочинів.

7. Обґрунтовано, що правове регулювання земельних відносин в Україні має комплексний характер, поєднуючи цивілістичну концепцію земельної ділянки як об'єкта права власності та майнового обігу, проте з публічно-правовими обмеженнями як особливо цінного природного ресурсу. Тому, виникнення, перехід і припинення прав на земельні ділянки опосередковуються цивільно-правовими механізмами реалізації автономії волі та свободи правочину, проте покликане забезпечити охорону земель, їх раціональне використання та захист суспільного інтересу.

8. Констатовано, що акти органів публічної влади щодо земельної ділянки є не лише адміністративними рішеннями, а вихідною юридичною формою, з якої й починається формування та реалізація приватного права на земельну ділянку. Це відображає складну еволюцію правового режиму земельних ділянок, 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. При цьому, можливість набуття земельних ділянок у приватну власність супроводжується формуванням

розгалуженої системи публічно-правових обмежень та процедур реалізації речових прав, що особливо виразно проявляється в умовах децентралізації, екологізації та цифровізації земельних відносин.

9. Обґрунтовано, що сучасна роль суду полягає як у вирішенні земельних спорів, так і у подоланні нормативної невизначеності, забезпеченні єдності правозастосовної практики, а судові рішення слугують базисом у формуванні правових орієнтирів для подальшого розвитку законодавства у сфері регулювання земельних відносин.

РОЗДІЛ 2.

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН У КРАЇНАХ ЄВРОПИ

2.1. Концептуальні підходи до правового регулювання земельних відносин у країнах Європи

Окреслюючи правове регулювання земельних відносин кожна країна збалансовує застосування інституту приватної власності, національні інтереси країни, соціально-економічні фактори, історичні особливості формування земельних відносин, природний стан та правовий статус земель в межах території відповідної держави тощо. З огляду на це правовий підхід у досліджуваній сфері у різних країнах може істотно відрізнятись, зокрема щодо формування засад, підходів, умов і порядку використання землі (земельної ділянки) як об'єкта правового регулювання.

Європейські країни мають багату власну історичну спадщину, пов'язану із правовим регулюванням земельних відносин, водночас, враховуючи активні євроінтеграційні процеси на території Європи, важливого значення набуває збереження правової автентичності національних систем для забезпечення захисту приватних інтересів їх учасників у відповідній європейській країні.

Національне правове регулювання земельних відносин більшості європейських держав перебуває на етапі трансформації від історично обумовлених традицій організації суспільних відносин до сучасного пріоритету забезпечення та захисту приватної власності. За останні десятиліття до національних законодавств країн Європи інтегровано чимало загальних європейських фундаментальних підходів щодо організації правового регулювання земельних відносин, особливо що стосується деконцентрації державної власності, спрощення процедури державної реєстрації речових прав на земельну ділянку, забезпечення пріоритету на приватну власність, розвиток інституту судового захисту, зокрема шляхом визначення обов'язковості рішень Європейського суду з

прав людини та врахування його практики тощо. Особливого значення дослідження сучасних засад організації земельних відносин у державах Європи набуває для країн, які прагнуть гармонізувати власне законодавство із загальноєвропейськими стандартами функціонування ринку землі. Водночас слід підкреслити, що саме принципи формують основні засади правового регулювання та виступають невід'ємною складовою розвитку земельних відносин. У зв'язку з цим ключовим для розуміння механізму правового регулювання є з'ясування змісту та сутності тих принципів, на яких воно ґрунтується. Слід зазначити, що визначення системи таких принципів потребує врахування особливостей законодавства окремих європейських держав. Передусім вони залежать від природних і соціально-економічних характеристик земельних ресурсів, потреб учасників правовідносин, рівня розвитку інституту приватної власності, ступеня збалансованості приватних і публічних інтересів, правової культури, історичних традицій та стабільності правового регулювання.

Переходячи до більш детального аналізу, зауважимо, що принципи правового регулювання виступають визначальним чинником формування та функціонування земельних відносин у федеративних державах, забезпечуючи їх системність, узгодженість та ефективність. Так, федеративна форма державного територіального устрою формується на основі розподілу повноважень між державою та відповідними територіальними суб'єктами, що зумовлює ускладнення нормативно-правової системи та розгалуження особливостей поєднання приватно-правового та публічних інтересів. Крім того, внаслідок такої ускладненої системи розподілу повноважень щодо регулювання земельних правовідносин на відповідній території можуть одночасно застосовуватись такі нормативно-правові акти: Конституція держави, федеральні закони, та інші локальні акти, що прямо чи опосередковано впливають на правове регулювання досліджуваних правовідносин. Серед європейських країн федеративні держави – це Німеччина (ФРН), Швейцарія, Бельгія, Австрія та інші країни. Для прикладу, в Німеччині держава встановлює основні засади формування та реалізації земельних правовідносин, однак землі (територіальні суб'єкти) реалізують

визначенні положення шляхом видання власних нормативно-правових актів з унікальними системами управління землею, у тому числі й щодо особливостей реалізації прав учасників відповідних правовідносин.

Такий розподіл є особливістю правового регулювання земельних відносин у федеративних державах та полягає у розподілі повноважень між державою та територіальними суб'єктами, різноманітності правових систем у територіальних суб'єктів. Це зумовлено тим, що в залежності від соціально-історичного, економічного чи правового факторів можуть змінюватись й інтереси чи порядок їх реалізації учасниками земельних правовідносин, а також взаємодія між державним та регіональним законодавством, що полягає у можливості встановлення особливостей у локальній системі нормативно-правового забезпечення цивільно-правового (приватного) регулювання земельних відносин, однак за умови дотримання загальних окреслених засад у загальнодержавних актах законодавства.

В унітарних державах система правового регулювання зазвичай простіша, оскільки передбачає основну участь держави у формуванні підходів, умов та порядку регулювання земельних відносин. На відміну від федеративних моделей, у даному випадку принципи правового регулювання формуються переважно на загальнодержавному рівні та мають уніфікований характер, що забезпечує цілісність і єдність правового впливу на земельні відносини. При цьому, незважаючи на розмежування повноважень між державою та органами місцевого самоврядування, ключова роль у визначенні змісту та спрямованості принципів належить саме центральним органам влади. Це забезпечує стабільність правового регулювання та однаковість підходів до реалізації прав і обов'язків учасників земельних правовідносин. Водночас, враховуючи сучасні тенденції розвитку європейського правового простору, унітарні держави також запозичують окремі елементи децентралізації, характерні для федеративних систем, що проявляється у більш гнучкій реалізації принципів на локальному рівні без порушення їх загальнодержавної єдності.

Надалі, враховуючи особливості побудови системи регулювання відповідних суспільних відносин, пропонується визначити основні принципи правового регулювання у європейських державах. Передусім регулювання формується на основі загальних принципів цивільного (приватного) права, таких як верховенство права, недоторканність приватної власності, свобода договору, добросовісність, рівності сторін у зобов'язальних правовідносинах та пропорційності обмежень прав власника, а також на інших засадах, що регулюють питання захисту права власності, поєднання приватного та публічного інтересів, взаємообумовленості національної правової системи відповідної держави та законодавства Європейського Союзу (надалі – ЄС).

Основою формування принципів правового регулювання земельних правовідносин є саме інститут приватної власності на землю, який розглядається як каталізатор розвитку ринкової економіки та сучасної правової держави. Крім того, за останні роки в європейських державах спостерігаються вагомі зміни у цивільному (приватному) праві, які безпосередньо впливають на регулювання земельних відносин. Визначені зміни полягають у модернізації та адаптації нормативно-правової системи до сучасних соціально-економічних вимог та європейських стандартів, зокрема закріплених законодавством ЄС. Тим не менше, законодавство більшості держав Європи передбачає вагому історичну спадщину, що й наразі враховує багатовікові соціально-історичні традиції, що поступово утверджувались, починаючи з римського права – кодексу Юстиніана. Саме вони заклали основу сучасних кодифікованих систем цивільного (приватного) права, які забезпечують узгодженість, передбачуваність та ефективність правового регулювання, у тому числі у сфері земельних відносин.

Попередньо зауважимо, що одним із ключових чинників, який впливає на правове регулювання земельних відносин у країнах Європи, є форма державного устрою та принципи права. Ці чинники визначають особливості методів правового регулювання та ролі судової влади.

Наприклад, у державах Європи континентальної правової системи, суд у питаннях забезпечення належної реалізації земельних відносин, захисту інтересів

їх учасників, виконує переважно захисну та інтерпретаційну (тлумачну) функції, що фундаментально відрізняється від англосаксонської системи (Англія, Вельс, Ірландія), де судовий прецедент має системоутворюючий характер.

Однак, незважаючи на спільні риси правового регулювання земельних відносин держав Європи, зокрема романо-германської правової сім'ї, виникають й вагомні регіональні особливості, що формуються на підставі культурно-історичних факторів розвитку національних правових систем. Основними елементами правового регулювання земельних відносин у європейських країнах слід визначити: кодифіковані правові акти, що комплексно регулюють відповідні правовідносини, визнання і допустимість використання елементів звичаєвого права, що в окремих національних правових системах виконують доповнюючу роль; процесуальне законодавство, що закріплює порядок діяльності судових органів, а також встановлення інших юридичних запобіжників щодо неправомірного втручання у професійну діяльність суду тощо.

Основоположні правові принципи, такі як добросовісність, справедливість, обов'язковість договорів, що охоплюють правове (приватне) регулювання далеко не тільки щодо земельних відносин, закріплюються у державах Європи з метою забезпечення цілісності та послідовності правового регулювання, з врахуванням систематичної адаптації до сучасних соціально-економічних факторів та забезпечення соціальної справедливості між відповідними учасниками правовідносин. Загалом, правове регулювання земельних відносин у європейських країнах є результатом історично утверджених традицій, що з плином часу доповнювалися й розвивалися в умовах активного розвитку інституту приватної власності, систематичного підвищення рівня ефективності судового розгляду та задоволення суспільних потреб у раціональному використанні земельних ресурсів.

Відмітимо, що правове регулювання земельних відносин в європейських країнах загалом є сталим. У доктрині правової системи Європи існує низка основоположних принципів, що формалізують юридичне мислення та усталену законодавчу і судову практику. Першим фундаментальним принципом, яким

керуються всі держави Європи, є верховенство права. Не вдаючись до детального огляду визначеного принципу, резюмуємо, що в контексті визначення процесу становлення регулювання земельних відносин, дана засада визначає пріоритетність законодавчих актів над правовими звичаями чи судовими прецедентами. Вбачається, що це зумовлює встановлення стабільності правової системи відповідної держави, формує довіру до юридичних інструментів, механізмів захисту прав учасників земельних правовідносин.

Не менш важливою основою правового регулювання земельних відносин є забезпечення правової визначеності, що виступає як елемент висхідного принципу верховенства права або окремою засадою формування сталого розвитку та передбачає зрозумілість, відкритість та послідовність у застосуванні законів. За допомогою правової визначеності зменшуються ризик свавілля і підвищується рівень довіри громадян до публічно-владної системи. Вбачається, що реалізація зазначених принципів є базовим фактором для формування інших галузевих засад здійснення правового регулювання для європейських держав. Відповідно, розуміння основ і формування принципів континентальної правової сім'ї надає можливість детальніше осягнути природу європейського правопорядку та висвітлити особливості національних законодавств держав-членів ЄС, а також інших країн Європи.

Досліджуючи формування принципів правового регулювання земельних відносин в окремих державах Європи, слід звернути увагу на Францію та Бельгію, де правове регулювання базується на римському праві та на комплексній кодифікації, де основним джерелом права є письмові нормативно-правові акти. Зокрема, у Франції основним нормативно-правовим актом правового регулювання приватних відносин є Цивільний кодекс 1804 року. Вбачається, що однією із фундаментальних концепцій та історичним надбанням став революційний розвиток інституту приватної власності, у тому числі й на землю (земельні ділянки). Варто звернути увагу на думку відомого французького науковця Т. Lentz, що у «Наполеонівському кодексі 1804 року» право власності визначається як абсолютна та недоторкана категорія, що захищає одну з ключових цінностей та

здобутків постреволуційного французького суспільства» [72]. Крім того, автор додає, що визначене розуміння інституту приватної власності є логічним результатом та продовженням розвитку ідеології Французької революції, зокрема й щодо відповідності регламентації Декларації прав людини і громадянина 1789 року [72]. В свою чергу, L.Brignet – Lamarre стверджує, що укладачі Цивільного кодексу 1804 року проголосили право власності абсолютним, що означало повну свободу власника користуватися та розпоряджатися своїм майном за власним розсудом, якщо це не суперечить законам і регламентам [73]. У цьому аспекті особливого значення набуває доктринальне осмислення інституту приватної власності як фундаментальної категорії європейського правопорядку, що безпосередньо впливає на формування земельних правовідносин. Відповідно до усталених підходів континентальної правової традиції, право власності розглядається як абсолютне суб'єктивне право, яке забезпечує максимально повний обсяг правомочностей власника майна, зокрема земельними ділянками. Така концепція має принципове значення для розуміння специфіки європейського земельного права, оскільки саме через категорію абсолютності формуються базові межі втручання держави у сферу приватної власності.

Для дослідження етапу формування та розвитку правового регулювання земельних відносин, пропонується звернути увагу на Бельгійський Цивільний кодекс 1831 року [74]. Визначений документ, значною мірою є похідним від французької моделі, однак з урахуванням місцевих особливостей. Для Франції та Бельгії характерним є домінування кодифікованого закріплення норм права, що по суті є проявом сучасного фундаментального принципу – верховенства права, зокрема в елементах правової визначеності, судового захисту та передбачуваності законодавства. Що стосується земельних відносин, то слід звернути увагу на особливість за бельгійським цивільним правом, де власник земельної ділянки не тільки володіє самою землею, проте й всім благом, що на ній виростає, будується, а також природно чи штучно до неї приєднується. Причому, дане право учасника земельних правовідносин поширюється як на поверхню землі, так і на простір над і під нею. Фактично, дана особливість є проявом принципу недоторканності

приватної власності, оскільки зумовлює використання земельної ділянки поряд з плодами, забудовами, що становить єдиний правовий комплекс та забезпечує власнику можливість повноцінного та всеосяжного користування та розпорядження земельною ділянкою [74].

Враховуючи обраний вектор деталізації закріплення правового регулювання, зокрема й земельних правовідносин у Німеччині, доцільним є визначення принципів у Цивільному кодексі (BGB) 1896 року (набрав чинності 01 січня 1900 року) [75]. Визначений акт унормовує виконання зобов'язань, порядок укладання договорів, окреслення каталогу прав та юридичних обов'язків учасників відповідних правовідносин та ряд інших аспектів, орієнтуючись при цьому на реалізацію правової визначеності та передбачуваності закону. Цивільний кодекс Німеччини закріплює наступне положення: набуття права власності на земельну ділянку за давністю супроводжується припиненням прав третіх осіб, якщо власник діяв добросовісно, а рухомі речі, які стають невід'ємною частиною земельної ділянки, також переходять у власність землевласника, що підкреслює цілісність правового режиму земельної власності [75]. Видається, що дане положення фіксує чітку регламентацію доволі дискусійної підстави набуття відповідного права власності, що вказує на високий рівень регламентації правової визначеності.

Грунтовним видається дослідження М. Vranken, який вказує, що у 2010 році у Франції та Німеччині проведено комплексний перегляд норм зобов'язального права – однієї з основних галузей приватного права, що має ключове значення для земельних правовідносин, а у Німеччині з початку 2000-х років набрав чинності Закон про модернізацію зобов'язального права, який став найбільш масштабним реформуванням приватних відносин за останні десятиліття [76]. Варто зауважити, що визначена форма німецької правової доктрини в силу своєї стабільності та передбачуваності відіграє важливу роль при забезпеченні основних принципів правового регулювання земельних правовідносин по всій Європі. Погоджуємось із думкою J. Grüner, що центральне місце в системі земельного права Німеччини займає містобудівне право, врегульоване Законом про планування забудови

територій (Baugesetzbuch, BauGB) [77, с. 282]. За допомогою розробки планів використання відповідних територій та детальних планів щодо здійснення забудови, й визначається, чи може зазначена земельна ділянка бути забудованою та в якому порядку, що в свою чергу, безпосередньо впливає на її вартість та правовий режим. Причому, зазначена практика активно використовується у більшості держав Європи, що регламентує необхідність забезпечення правової визначеності у питаннях забудови земельної ділянки, що дозволяє забезпечувати баланс між інтересами учасників земельних правовідносин, суспільства (територіальної громади), екологічною безпекою та іншими публічними інтересами. Чітке дотримання визначеної моделі зумовлює формування меж використання земельних ресурсів, що сприяє забезпеченню стабільності ринку нерухомості та передбачуваності правового статусу земель та земельних ділянок, що є критично важливим для земельного обігу. Отже, для правового регулювання земельних відносин у державах Європи, важливе значення має не лише факт набуття права власності відповідним учасником правовідносин, а й чітке встановлення правового статусу земельної ділянки, регулювання умов її використання, зокрема й через системи містобудівного планування, що є передумовою застосування міжгалузевого принципу поєднання приватних та публічних інтересів.

Варто зауважити, що у більшості країн Європи, земельна ділянка розглядається як цілісний об'єкт нерухомості разом із розміщеною на ній відповідною забудовою. Наприклад, звертаючись до положень Цивільного кодексу Польщі від 23 квітня 1964 року, правове регулювання об'єктів нерухомості охоплює, зокрема, окремі частини земельних ділянок, що визнаються самостійними об'єктами права власності, а також відповідні забудови, що міцно (нерозривно) з'єднані із земельною ділянкою [78]. Визначені правовідносини регулюються нормами цивільного законодавства та стосуються реалізації прав та обов'язків, як фізичних, так і юридичних осіб. Тим не менш, досліджуючи Закон Республіки Польща «Про управління нерухомістю» від 21 серпня 1997 року, можна дійти до висновку про різні тлумачення поняття «земельна нерухомість»,

яка у частині першій статті 4 зазначеного нормативно-правового акту визначається як земельна ділянка разом із її складовими частинами, за винятком будівель і приміщень, якщо вони визнаються окремими об'єктами власності [79]. Це неодмінно вказує, що польське законодавство закріплює дуалістичний підхід до розуміння та правового регулювання об'єкта нерухомості – з однієї сторони, земельна ділянка визначається як самостійний об'єкт права, з іншого сторони – будівлі та споруди можуть мати статус окремих об'єктів власності, незалежно від відповідного права на землю, на якій вони розміщені. За визначеним підходом, стає можливо гнучко регулювати правовідносини у сфері нерухомості, забезпечуючи при цьому юридичну визначеність в контексті розподілення прав на землю та забудову. Крім Польщі, подібні моделі правового регулювання активно застосовуються в Чехії, Словаччині та Литві, де закріплюється розмежування понять земельної ділянки та будівлі як об'єктів цивільного обігу. Враховуючи певну диверсифікованість національних правових моделей щодо правового регулювання земельних відносин, важливого значення набуває уніфікація підходів у сфері речових прав на землю, що втілюється у відповідних директивах та рекомендаціях ЄС.

За допомогою уніфікованого законодавства ЄС стає можливим гармонізувати особливості національних правових систем учасників ЄС, зокрема що стосується функціонування комплексних систем реєстрації нерухомості з тривимірною структурою.

Т.В. Лісова досліджуючи правове регулювання земельних відносин держав-членів Європейського Союзу, акцентує увагу на особливостях розвитку правового регулювання земельних відносин в Італії [80, с. 406]. Зокрема, авторка звертає увагу на домінуванні публічного інтересу під час правового регулювання земельних відносин в системі сільськогосподарської діяльності. Основним пріоритетом для правового регулювання Італії видається передача права власності на землю ефективним користувачам із подальшою метою щодо підвищення рівня продуктивності аграрного сектору держави, де країна застосовує юридичне та економічне стимулювання для відповідних учасників правовідносин шляхом

надання пільгових умов на придбання землі, у тому числі через продаж ділянок за ціною, яка є нижчою за ринкову, а також можливістю надання довгострокових кредитів під відносно низькі відсоткові ставки [80, с. 406]. Вбачається, що дотримання принципу поєднання приватного та публічного інтересів в Італії є дискусійним. На думку А. Kostruby, правове регулювання земельних відносин у європейських країнах слід розглядати як таке, що базується на принципі балансу між приватною власністю та публічним інтересом [81, с. 1]. Окрім поєднання приватного та публічного інтересів, автор звертає увагу на важливість дотримання засади пропорційності обмеження прав власності або неприпустимості порушення прав власності, окрім випадків, встановлених законом. Конституції Греції та Португалії закріплюють, що право власності на земельну ділянку може бути обмежене виключно в порядку та умовах, визначених законом, із попередньою достатньою компенсацією у разі необхідності забезпечення суспільних потреб. Причому, у зазначених нормативно-правових актах приділяється особлива увага природнім ресурсам та територіям зі спеціальним правовим статусом. Так, держава має право регламентувати та встановлювати особливості використання землі в інтересах національної економіки та задля забезпечення потреб громадян [81, с. 9].

Особливістю сучасного підходу більшості європейських держав є активізація використання електронних реєстрів, інтегрованих кадастрових систем, а також ряду інших інноваційних технологій, що враховують фінансове адміністрування, визначення строку та підстави договорів щодо землекористування та інші юридичні особливості регламентації земельних відносин.

Розглядаючи питання державної реєстрації прав на землю в європейських державах, слід звернути увагу, що в країнах Балтії, приватизація здійснювалася поступово, через механізми землекористування з акцентом на правову безперервність та впровадження інноваційних реєстраційно-кадастрових систем. В свою чергу, в таких державах як Польща, Німеччина, Угорщина та Болгарія спостерігається домінування детально врегульованих речових прав з активним

застосуванням так званого принципу публічності та правової достовірності даних, внесених до відповідних земельних реєстрів. Вбачається, що вищевказаний принцип застосовується до правового регулювання земельних відносин, особливо в умовах чітко регламентованого закріплення обсягу прав учасника правовідносин на відповідну земельну ділянку.

Водночас у державах минулої соціалістичної системи, зокрема у Північній Македонії, Румунії, Молдові, проведення реєстраційних дій видається реалізацією принципу недоторканності приватної власності, зокрема в контексті забезпечення гарантій щодо визнання приватної власності на землю з боку держави, та забезпеченні вільного та стабільного використання землі відповідним учасником земельних відносин.

Окрім як узгодження власного національного законодавства до вимог міжнародного права та особливостей суспільно-політичного розвитку кожної держави, для європейських країн важливого значення набуває гармонізація законодавства з правом ЄС. Відповідно до статті 345 Договору про функціонування Європейського Союзу (далі – ДФЄС) визначається право держав-членів регулювати власні земельні ринки, але у межах таких принципів ЄС як вільний рух капіталу та недискримінація [82]. Фактично, дана норма зумовлює виділення ще одного важливого принципу, що впливає на правове регулювання земельних правовідносин – поєднання національного законодавства держави з законодавством ЄС (складається з пріоритету права ЄС та прямої дії права ЄС). Безумовно, що така особливість є імпульсом до розвитку та адаптації національного законодавства з метою подальшої уніфікації міждержавних підходів до організації ринку землі.

Незважаючи на те, що держави-члени залишають за собою автономію щодо визначення власної системи власності на землю, законодавством ЄС все частіше здійснює вплив на правове регулювання земельних відносин, зокрема що стосується питання забезпечення безпеки землеволодіння, справедливого доступу до землі з пріоритетом на реалізацію соціальної справедливості та сталого управління земельними ресурсами [83]. Враховуючи, що ЄС – це союз, передусім

щодо економічної інтеграції держав-членів до єдиної комплексної системи, то й фундаментальні принципи щодо регулювання земельних відносин розглядаються пріоритетно крізь призму економічної складової.

У 2004 році Європейська Рада разом з Парламентом ухвалили керівні принципи земельної політики ЄС, а також Керівні принципи підтримки розробки земельної політики та процесу реформування земельної політики, що розвиваються [84]. Деталізуючи, до ключових положень віднесено створення ефективної системи адміністрування щодо управління земельними ресурсами, включаючи забезпечення прозорості, підзвітності під час ухвалення рішень, пов'язаних із земельною політикою; забезпечення ефективної системи щодо захисту інституту права власності на землю; забезпечення рівного доступу фізичних та юридичних осіб до ринку землі; неухильне дотримання права та законних інтересів відповідних територіальних громад, до юрисдикції яких належить об'єкт правового регулювання земельних відносин [84].

Надалі, доцільно коротко дослідити так званий принцип вільного руху капіталу та його обумовленість з національним законодавством європейських держав. Зазначений принцип отримав своє нормативне закріплення у статті 26 ДФЄС, відповідно до якої союз має забезпечити створення та функціонування внутрішнього ринку, що передбачає вільний рух товарів, осіб, послуг та капіталу, як це визначено у відповідних договорах [82]. Дана засада має фундаментальне значення під час аналізу європейського ринку землі та надає можливість фізичним та юридичним особам з відповідної держави-члена ЄС здійснювати інвестиційну діяльність до об'єктів, що розташовуються в інших державах ЄС. В контексті національного правового регулювання земельних відносин, такий підхід нівелює можливість прояву дискримінації зі сторони відповідної держави по відношенню до іноземного учасника земельних правовідносин (на рівні ЄС). Така особливість має вагоме значення під час розкриття принципу балансування приватних та публічних інтересів відповідної країни.

Досліджувана засада зумовлює розгляд ще двох принципів, а саме: недискримінації та пропорційності. Принцип недискримінації полягає у

забезпеченні рівних можливостей щодо набуття відповідних прав на земельні ділянки. Особливість даної засади полягає у тому, що вона торкається вимоги щодо нівелювання обмеження прав саме іноземних фізичних чи юридичних осіб. За загальним правилом, встановлення додаткових вимог щодо таких осіб під час вступу до земельних правовідносин не допускається, проте з врахуванням певних особливостей. Зокрема, не вважається порушенням принципу недискримінації розроблення та запровадження умов щодо отримання попереднього дозволу для цільового використання земельної ділянки; встановлення переважного права отримання відповідного комплексу прав на земельну ділянку для конкретних категорій осіб, зобов'язання забезпечення нагляду за цільовим використанням земельної ділянки, запровадження податків чи надання пільгових умов для конкретно визначеної групи осіб тощо. У будь-якому випадку, заходи що вживаються з боку відповідної держави-члена ЄС не повинні мати дискримінаційний характер стосовно громадян чи юридичних осіб ЄС, а дотримання принципу пропорційності зумовлює забезпечення збалансованої основи для оцінки обґрунтованості запровадження відповідних обмежень у юридичному контексті, належним чином підтверджуючи при цьому, що вони є доцільними, виправданими та обґрунтованими.

Враховуючи практику Суду ЄС пропонується висвітлити критерії допустимості застосування принципу пропорційності. Зокрема, у рішеннях C-235/17 «European Commission v. Hungary» [85] та C-169/07 «Hartlauer Handelsgesellschaft mbH v. Wiener Landesregierung, Oberösterreichische Landesregierung» [86] чітко простежується послідовність застосування таких критеріїв. По-перше, це визначення законної мети потенційного запровадження обмеження. Зазвичай, така мета полягає у забезпеченні публічного інтересу чи конкретної економічної мети держави. По-друге, це встановлення причинного зв'язку щодо досягнення законної мети зі встановленими обмеженнями. У даному випадку, чітко встановлення, що саме цим обмеженням можна досягти законної мети, а у разі наявності пропорційних альтернативних шляхів досягнення законної мети – то обмеження не допускається. По-третє, це визначення балансу

над метою, яку планується досягти такими заходами та шкодою, що може бути спричинена внаслідок запровадження відповідних обмежень. Така мета має бути хоча б співмірною для доцільності запровадження відповідних обмежень. Таким чином, при наявності всіх трьох критеріїв, застосування принципу пропорційності, зокрема щодо правового регулювання земельних правовідносин буде вважатися допустимим.

Загалом, правове регулювання земельних відносин у різних європейських державах характеризується комплексом як спільних рис, так і низкою національних особливостей, що відображають історичний, соціальний та економічний аспект формування правового регулювання земельних відносин. Такі держави як Естонія, Болгарія, Латвія, Польща, Литва, Молдова, Словаччина, Румунія, Угорщина, Франція, Греція, Хорватія, Чехія тощо, закріплюють фундаментальний принцип захисту приватної власності на землю у формі конституційного положення. Також, у законодавстві низки держав Європи допускається певні обмеження для іноземних осіб щодо набуття права власності на сільськогосподарські та інші стратегічно важливі землі, застосовуючи при цьому принцип пропорційності з метою забезпечення національних інтересів. Зокрема в країнах Центральної та Східної Європи (Угорщина, Польща, Литва, Латвія, Естонія, Словаччина, Румунія, Болгарія, Хорватія), впроваджені дозвільні та обмежувальні механізми набуття права власності іноземними особами.

Ще однією вагомою тенденцією у державах Європи є розвиток принципу публічності, пов'язаний із інтенсивним впровадженням цифрових технологій. даних. Зокрема, в європейських державах функціонують відповідні земельні кадастри, реєстри, які слугують офіційною базою для реєстрації прав власності на землю та інших речових прав на нерухомість. Їх функціонування забезпечує публічність, актуальність і передбачуваність відомостей щодо правового статусу земельних об'єктів, що, у свою чергу, є ключовою гарантією стабільності обороту нерухомості. До того ж, законодавство більшості держав Європи забезпечує охорону не тільки права власності на земельну ділянку, однак й інших речових прав (оренда, сервітут тощо). Часто застосовується так званий принцип

до власності через землекористування, що зумовлює поступову приватизацію та раціональний розподіл земель між учасниками земельних правовідносин.

Резюмуючи, правове регулювання земельних відносин у європейських державах видається комплексним, що охоплює правові засади організації відповідних суспільних відносин та інші особливості, зокрема забезпечення національних (публічних) інтересів та консолідацію власного законодавства із нормативно-правовою системою ЄС. Пропонується визначити основні нормативно-правові акти та особливості їх застосування у державах Європи, що є важливим фактором під час формування та реалізації фундаментальних принципів визначеного правового регулювання (Додаток А).

На сьогоднішній день, сучасні тенденції у правовому регулюванні земельних відносин в європейських країнах вказують на динамічний розвиток інтеграції класичних правових принципів із новітніми технологічними інноваціями. Така інтеграція цифрових рішень у сферу управління земельними відносинами – це не тільки дієвий інструмент для підвищення ефективності, а й фундаментальний крок у напрямку забезпечення принципів публічності та правової визначеності. За такого підходу, стає можливим створення правового середовища, в якому права учасників земельних правовідносин надійно захищені державою, а механізми та порядок цивільного обігу землі – прозорі, прогнозовані та економічно обґрунтовані [87].

Таким чином, загальні принципи правового регулювання земельних відносин у європейських країнах вказують на високий та історично сформований рівень правової культури, спрямованої на збереження права приватної власності на земельну ділянку, при цьому здатність систематично розвивати та адаптувати правову систему до викликів сучасного правового регулювання земельних відносин, вказує на адаптивність правової системи. Вбачається, що саме за допомогою цифровізації стає можливим не тільки централізовано формувати великі обсяги інформації, а й ухвалювати обґрунтовані рішення на основі фактичного стану земельних ділянок, їх використання, відповідного правового режиму та інших факторів. Яскравим прикладом видається впровадження

«REMS» (Real Estate Management Systems – система управління нерухомістю), що є платформою для обліку та реалізації суспільних відносин щодо нерухомості. Дана система стає основою для розвитку концепції розумного землекористування, що надає можливість здійснювати оптимальне використання землі з урахуванням екологічних, економічних та соціальних факторів. На сьогоднішній день, подібні інформаційно-аналітичні системи активно розвиваються, передусім в країнах Західної Європи, як-то Нідерланди, Данія, Німеччина, де цифровізація процесів управління землею є важливою частиною сучасної політики адаптації правового регулювання земельних відносин до реалій сьогодення. Крім того, слід звернути увагу на досвід держав Естонії, Швеції та Фінляндії, де здійснюється активне впровадження електронного нотаріату, цифрових підписів та онлайн-платформ для укладання відповідних договорів, зокрема: купівлі-продажу, оренди чи передачі земельних ділянок.

Слід звернути увагу й на особливості реалізації загального принципу добросовісності у державах Європи. Зокрема, великого значення правове регулювання у визначених державах приділяє захисту прав добросовісних набувачів земельних ділянок. За допомогою синтезування принципів добросовісності, відкритості реєстрів, публічності та правової достовірності даних стає можливим належним чином забезпечити охорону прав та законних інтересів учасників земельних правовідносин.

Ще одним вагомим елементом правового регулювання земельних правовідносин є право на доступ до інформації про відповідні земельні ділянки (ресурси). Вбачається, що це не лише елемент транспарентності, а й гарантія реалізації прав учасників відповідних відносин. В результаті здійснення огляду загальних принципів правового регулювання земельних відносин у європейських країнах пропонується висвітлити ряд особливостей їх реалізації.

По-перше, правове регулювання земельних відносин у європейських країнах формується на основі визначених і послідовно реалізованих принципів, серед яких чільне місце займають принцип верховенства права, принцип захисту прав власності та принцип публічності і правової достовірності даних тощо.

Вбачається, що визначені засади формують надійний правовий фундамент, який забезпечує стабільність і прогнозованість правового регулювання земельних відносин, що є критично необхідним для розвитку ефективного ринку землі, забезпечення обігу земельних ділянок та збереження землі як природнього ресурсу.

По-друге, правове регулювання у європейських країнах послідовно інтегрує засади раціонального і сталого використання земельних ресурсів (забезпечення балансу між приватним та публічним інтересами). Законодавство європейських країн забезпечує не лише захист прав власників, а й відповідні обмеження, що спрямовані на охорону земель від нераціонального використання. Це свідчить про забезпечення балансу між приватними правами і суспільними інтересами, що є необхідною умовою для сталого розвитку зазначених правовідносин.

По-третє, перспективи вдосконалення правового регулювання земельних відносин у європейських державах орієнтуються на системне вдосконалення розвитку електронних (цифрових) систем реєстрації нерухомості, зокрема із земельною ділянкою, дотримання екологічних норм, а також на моніторинг за дотриманням законодавства у сфері земельних відносин. Видається, що визначені напрями сприятимуть підвищенню ефективності управління земельними ресурсами і захисту інтересів усіх учасників правовідносин.

Таким чином, загальні принципи правового регулювання земельних відносин у європейських країнах формують системний підхід, який базується на засадах верховенства права, публічності, захисту прав власності, раціонального використання земель (забезпечення балансу між приватним та публічним інтересами) та інтеграції міжнародних стандартів (консолідація законодавства ЄС). Зазначені принципи створюють надійну правову базу для забезпечення стабільності та системного розвитку земельних відносин та правового регулювання. А тому, інтеграція та врахування досліджених особливостей під час реалізації визначених принципів до національного законодавства є важливим кроком для удосконалення власної системи нормативно-правового забезпечення.

2.2. Особливості регулювання земельних відносин у континентальній та англосаксонській правових системах

Правове регулювання земельних відносин є фундаментальною складовою частиною національного законодавства для будь-якої держави. В той же час, основи організації земельних правовідносин залежать від багатьох факторів, починаючи від соціально-історичних особливостей, а закінчуючи приналежністю до відповідної правової системи (сім'ї). На сьогоднішній день, слід виділити дві відносно відокремлені правові системи (сім'ї), які залишаються найпоширенішими у світі: континентальна (романо-германська) та англосаксонська (прецедентна) системи.

Як континентальна, так і англо-саксонська правові системи мають власні унікальні особливості правового підходу щодо здійснення регулювання земельних відносин, зокрема визначаючи характер та рівень захисту інституту права власності, порядок набуття відповідних прав на земельну ділянку, інструментарій та юридичні механізми регулювання використання земельних ділянок, а також рівень втручання держави у реалізацію правових відносин щодо обігу земель. Крім того, чи не найважливішим фактором диференціації зазначених правових систем видається організація, порядок, умови та сфера поширення судової практики (прецеденту) під час розв'язання дискусійних та спірних ситуацій, об'єктом яких є земельні ділянки чи права на них.

Континентальна правова система, до якої належать більшість європейських держав, базується на кодифікованих законах, нормативно закріплених актах та доктрині, має чітко структуроване правове регулювання земельних відносин через систему цивільного, земельного та адміністративного законодавства, закріплюючи ієрархічну побудову підпорядкованості нормативно-правових актів. Крім того, континентальна правова система в частині регулювання діяльності органів публічної влади, закріплює детальне розмежування функцій та компетенцій відповідних суб'єктів владних повноважень з метою нівелювання можливості дублювання чи поглинання повноважень іншого органу. Особлива

увага у визначеній системі приділена регламентації детальних правил щодо прав власності, форм землекористування, а також умов та порядку їх захисту, що забезпечує реалізацію передбачуваності законодавства (судової практики) та стабільності у земельних відносинах. В свою чергу, англосаксонська правова система орієнтована на розвиток саме прецедентного права та на гнучкість судової практики, підстави захисту порушених чи оспорюваних прав на земельну ділянку у Великій Британії та Ірландії, регулюються через прецеденти, договори, а також за допомогою усталених традиційних форм володіння землею, які часто мають історичне підґрунтя.

Таким чином, дослідження особливостей правового регулювання земельних відносин у континентальній та англосаксонській системах надає можливість не тільки глибше визначити специфіку організації та реалізації правових інститутів у сфері землекористування, однак й висвітлити перспективи та тенденції для подальшого розвитку земельних відносин в обох системах. Не менш важливим є й висвітлення позитивного практичного досвіду різних європейських країн під час з'ясування особливостей правового регулювання земельних відносин у визначених правових системах.

Земля виступає не лише важливим економічним ресурсом, а й базисом для організації соціального, екологічного і культурного розвитку суспільства. В такому випадку, незалежно від виду правової системи, держава має забезпечити реалізацію відповідних завдань, що постають під час здійснення правового регулювання земельних відносин.

Основні завдання правового регулювання земельних відносин для правових систем включають:

- забезпечення реалізації права власності та його захист;
- забезпечення системного розвитку ринку землі;
- забезпечення дотримання публічних інтересів;
- розвиток систем землеустрою в країні;
- сприяння розвитку земельних правовідносин у сільській місцевості;
- забезпечення планування й розвиток інфраструктури;

- захист земельних ресурсів та підтримка рівня екологічної безпеки.

Реалізація кожного із вищевказаних завдань зумовлює визначення особливостей моделі правового регулювання кожної із досліджуваних систем.

Що стосується континентальної правової системи, то остання характеризується наявністю комплексних кодифікованих актів, що закріплюють основні положення реалізації земельних правовідносин, зокрема щодо їх правового регулювання. Прикладом таких нормативних актів є Цивільні кодекси, Земельні кодекси та спеціальні закони держав, що закріплюють відповідні правові норми щодо набуття, використання, охорони та передачі земельних ділянок. У переважній більшості держав Європи зазначені нормативно-правові акти охоплюють питання правового регулювання власності на землю, права користування та інших речових прав, порядку реєстрації прав, обмеження щодо землекористування, а також визначення юридичної відповідальності за порушення законодавства у сфері регулювання земельних відносин.

Обґрунтованою видається думка Т. Hartmann, А. Hengstermann, М. Jehling, А. Schindelegger та F. Wenner, які визначають, що у державах континентальної правової традиції земельна політика тісно пов'язана з просторовим плануванням і має чітко виражений публічно-правовий характер [88, с. 4-5]. Через законодавчо визначені механізми, продовжують дослідники, такі як зонування, викуп, перерозподіл земельних ділянок та договори міського розвитку, держава активно втручається в сферу приватної власності з метою регулювання використання земель відповідно до суспільних потреб, а саме право власності на землю визначається не як абсолютне, а як таке, що функціонує в межах публічного інтересу [88, с. 7] Таким чином, у континентальній правовій системі домінує тенденція чіткого розмежування адміністративного та цивільно-правового регулювання земельних відносин, утворюючи складну інституційну модель регулювання земельних відносин у межах загального правопорядку.

G. Winkel & etc звертають увагу, що у правових системах континентального типу (зокрема, в Австрії, Франції, Італії) особлива увага приділяється гармонізації приватних прав на землю з публічними екологічними інтересами, що

проявляється, зокрема, в законодавчому закріпленні механізмів моніторингу попиту та пропозиції екосистемних послуг, інтеграції земельної, лісової та екологічної політики, впровадженні інструментів платежів за екосистемні послуги, а також у розвитку моделей участі громадськості [89]. Варто погодитись із даною думкою, та зауважити, що визначені підходи вказують на стрімку трансформацію земельних правовідносин у векторі підвищення контролю за дотриманням екологічних стандартів, що є характерною ознакою сучасного комбінування цивільного (приватного) та публічного права в європейському континентальному вимірі.

Питанню визначення тенденцій змін в землекористуванні присвятили своє дослідження Chetan Agarwal, Glen M. Green, Morgan Grove, Tom P. Evans, Charles M. Schweik які резюмують, що моделювання змін землекористування стало важливим інструментом для формування ефективної земельної політики в умовах зростаючого антропогенного навантаження [90, с. 36]. Зокрема, у державах континентальної правової системи визначені правові моделі дедалі частіше використовуються для обґрунтування ухвалених рішень у сфері просторового планування та охорони земель, що в свою чергу зумовлює реалізацію більш ефективного та збалансованого правового регулювання земельних відносин. Відповідно, особливість функціонування континентальної правової системи полягає у чіткій структурованості та високому рівні формального закріплення цивільного та земельного законодавства, що зумовлює забезпечення стабільності і подібності застосування правових норм. В англосаксонській правовій системі, що зосереджена на застосуванні прецедентного права, земельні правовідносини формувалися за допомогою звичаїв та судової практики. Зокрема, вже в англосаксонський період передбачались різні форми земельної власності, а кожна з них мала власні особливості щодо набуття відповідного права, отримання спадщини чи забезпечення правового захисту з боку держави. У такій системі вагомим значення набуває процес переходу права власності, застосування обтяжень щодо розпорядження об'єктом власності та проведення відповідної реєстрації, що доводить гнучкість та адаптивність такої правової системи.

Наприклад, у випадку відсутності нормативної регламентації певного сегменту земельних правовідносин, судові органи наділені компетенцією щодо формування правової доктрини, яка визначатиме, як належить діяти у подібних випадках.

Варто звернути увагу на думку J. Hudson, який вказує, що англосаксонська система земельного права формувалася в умовах, коли контроль над землею був безпосередньо пов'язаний із реалізацією політичної та адміністративної влади монархії та аристократії, при цьому однією з ключових форм землеволодіння в цей період була так звана «книжна земля» (bookland), тобто земля, передана на підставі хартії (грамоти) [91, с. 94], на відміну від folkland – землі, що передавалася за звичаєм, без письмового закріплення [91, с. 102]. Зауважимо, що це не виключний перелік підстав набуття прав на землю, зокрема наявна ще одна категорія – loanland, тобто земля, що надавалася у користування тимчасово [91, с. 98], зокрема протягом життя особи або на період перебування на відповідній посаді. Тим не менш, гнучкість правового регулювання англосаксонської правової системи простежується й через можливість трансформації форми такої земельної ділянки, залежно від обставин, навіть незважаючи на відсутність чіткої уніфікації зазначених правовідносин. Фактично, за допомогою механізмів землекористування й здійснювався контроль з боку держави та феодалських структур над використанням земельних ресурсів. Ще однією особливістю варто визначити регіональні розбіжності у застосуванні земельних звичаїв, а також відсутність чітко визначеного порядку та умов розподілу земель скандинавськими поселенцями або існування folkland за межами Вессексу й Кенту, що вказує на казуїстичний характер функціонування англосаксонської правової традиції в земельній сфері.

Слід звернути увагу й на твердження J. Blair, згідно якого впродовж VIII–IX століть форма власності bookland відіграла важливу роль, особливо в умовах монастирського землеволодіння, та слугувала інструментом не стільки правового регулювання, скільки підкресленням соціального статусу отримувача землі [92, с. 197]. Розширюючи твердження автора, варто визначити, що із послабленням монастирського впливу в IX столітті здійснюється поступова трансформація

bookland, який, до середини X століття все частіше ототожнювався із так званим «алодіальним» (повним приватним) володінням, а самі хартії втрачали регулятивну функцію, при цьому зберігаючи здебільшого символічне значення.

Що стосується регіональних відмінностей у правовому регулюванні в рамках англосаксонської правової системи, то дана особливість простежуються в силу правової традиції. Зокрема, як вказує автор, на відміну від південних і західних регіонів Англії, де хартійна традиція зазнала впливу континентальних (італійських, франкських, британських) зразків, східна Англія майже не використовувала інституту bookland у світському землеволодінні, тут формувалися, передусім децентралізовані моделі правового закріплення земельних відносин, орієнтовані на скандинавські й нідерландські вектори впливу, що зумовило домінування усних, неформальних форм фіксації правових норм.

S. Richard дотримується думки, згідно якої англосаксонське право, що діяло в Британії з V до кінця XI століття, сформувалося на основі германських традицій і відзначалося локальним застосуванням через відсутність централізованої влади, де головним принципом було відшкодування шкоди (wergeld) з урахуванням соціального статусу, а також розвиток місцевих судів, які здійснювали правосуддя на основі присяг і свідчень громади. Крім того, автор зазначає, що навіть незважаючи на «норманське завоювання» 1066 року, елементи функціонування англосаксонського права стали передумовою для формування та розвитку англійського загального права, де основне значення має синтезування місцевих звичаїв із централізованим (державним) законодавством і судочинством [93]. A. Rabin зазначає, що дослідження англосаксонських правових текстів тісно пов'язані з історичними та політичними умовами, у яких вони були створені та пізніше інтерпретовані [94]. Внаслідок цього, межі правового регулювання стали гнучкішими, а їх правове тлумачення трансформується під впливом суспільно-політичних і соціокультурних факторів, що могли бути неправильно інтерпретовані навіть первісним авторам текстів.

Водночас перевагами правового регулювання земельних відносин англосаксонської правової системи пропонується визначити наступні: забезпечення гнучкості та адаптивності правового регулювання, динамічність реакції на зміни у реалізації відповідних суспільних відносин, швидке пристосування законодавства до сучасних соціально-економічних реалій та ринкових умов. В той же час, визначена правова система передбачає й ряд недоліків, серед яких варто відмітити нерівномірність і казуїстичність застосування норм, регіональні відмінності, а також вищий рівень правової невизначеності для учасників земельних правовідносин. Такі особливості обґрунтовуються, передусім історичним розвитком англосаксонського земельного права, що передбачає унікальні форми власності (bookland, folkland, loanland), а також відображає взаємодію та взаємообумовленість політичних, соціальних і правових факторів, що визначали правове регулювання земельних відносин, зокрема й правовий статус власників. Тим не менш, навіть при відсутності поширеності кодифікованого закріплення правового регулювання земельних відносин, збереження сталості функціонування англосаксонської правової культури неодмінно вказує на її життєздатність та адаптованість до сучасних реалій.

Що стосується країн Європи, де земельні відносини перебувають на перехідному етапі та активної адаптації до сучасних реалій реалізації приватних та публічних відносин (Албанія, Північна Македонія, Сербія, Боснія і Герцеговина, Чорногорія тощо), аналіз та врахування досвіду, як континентальних, так і англосаксонських правових систем слугуватиме каталізатором до формування ефективної, збалансованої та стабільної правової системи правового регулювання земельних відносин. Вбачається, що комбінування формалізованих кодифікованих норм із гнучкістю та легкою адаптивністю судової практики до сучасних викликів організації та реалізації земельних правовідносин, дозволить максимально збалансувати приватні, суспільні та державні інтереси, а також трансформувати правові механізми до сьогоденних реалій функціонування ринкової економіки. Врахування досвіду

впровадження новітніх технологій більшості процесів ухвалення рішень – залишається важливим фактором підвищення рівня прозорості щодо втручання суб'єктів владних повноважень до приватно-правової площини реалізації земельних правовідносин. Крім того, звернення уваги на можливість часткового розширення звичаєвого права, додасть імпульсу у забезпеченні сталого землеволодіння в умовах стрімкого розвитку цифрових технологій на основі усвідомленого розуміння добросусідства. За таким комплексним синергічним підходом, стає можливим стрімкий розвиток приватно-правової частини регулювання земельних правовідносин, а також підвищення рівня правового захисту учасників досліджуваних правовідносин. Крім того, врахування та імплементація накопиченого досвіду держав, зокрема й представників англосаксонської правової системи, зумовлює гармонізацію земельного права з європейськими стандартами, що є необхідним фактором під час євроінтеграції країн з перехідним етапом правового регулювання земельних відносин до ЄС.

Надалі пропонується звернути увагу, що право власності на земельну ділянку є одним із ключових індикаторів формування моделей правового регулювання земельних відносин та відображає їхню загальну концептуальну і системну побудову. Баланс між землеволодінням розпорядників земель (комунальна та державна власність) та приватною власністю проявляє ступінь управління державою у сфері публічних та приватних інтересів. У континентальній правовій системі приватна власність на землю сприймається як право володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою, де власник має право на використання землі, її передачу у спадщину, продаж або заставу, в той же час, визначений обсяг прав не є абсолютним і може бути обмежений законодавцем. Яскравим прикладом видається інститут сервітуту, який у континентальній правовій системі розглядається як обмеження права власності, що надає можливість третім особам або сусідам користуватися частиною земельної ділянки власника у передбачених законом межах.

Що стосується англосаксонської правової системи, то приватна власність на землю розглядається крізь призму концепції «bundle of rights» - тобто так званий

«пучок прав», які бути поділеними між різними суб'єктами земельних правовідносин. Для прикладу, у разі якщо особа наділена правом володіння землею, інша особа – правом користування нею (leasehold), а третя особа – правом на отримання доходів від землі (чи інших благ) (profits à prendre), то це дає змогу гнучко розмежовувати права між відповідними учасниками земельних правовідносин, створювати складні юридичні конструкції (різноманітні специфічні типи орендних договорів, сервітутів, ліцензій). Крім того, у державах-представниках англосаксонської правової системи часто зустрічається інститут «fee simple», що розуміє під собою «максимальне право власності». За визначеним комплексом прав на земельну ділянку, її власник наділяється правом повного володіння землею без строкових обмежень. Варто зауважити, що навіть при таких обставинах, визначений обсяг прав може бути обмежений в силу реалізації суспільних та державних інтересів, причому найчастіше саме через планування розвитку територій (planning laws) і дотримання екологічних стандартів.

Важливим елементом правового регулювання земельних відносин як у континентальній, так і в англосаксонській правових системах є офіційне державне визнання та фіксація прав на землю, а також їх зміни та перехід, що забезпечує юридичну визначеність і стабільність земельного обігу. У континентальній правовій системі переважно використовується засада обов'язкової державної реєстрації прав на землю, що забезпечує дотримання принципу публічності та прозорості регулювання ринку землі. В такому випадку, перехід права власності або інших прав (речових) на земельну ділянку передбачає обов'язкове внесення відповідних записів до державного реєстру, що забезпечує правову визначеність статусу земельної ділянки та обсягу прав на неї в учасника земельних правовідносин. Зокрема, у Франції функціонує система кадастрового обліку та земельного кадастру, що надає можливість визначити межі, площу та обсяг прав власника (володільця) кожної земельної ділянки. У Німеччині активно використовується система земельного реєстру (Grundbuch), що має особливо

важливе юридичне значення, оскільки записи в такому кадастрі визнаються абсолютним доказом під час судового оспорювання прав власності.

Вагомою особливістю правового регулювання земельних відносин в державах англосаксонської правової системи є поширеність традицій і звичаїв, які утверджувались протягом століть. Зокрема відомий, «common law» передбачає низку правил, згідно яких здійснюється регулювання порядку користування землею, встановлення меж, права на проходи тощо.

Чи не найважливішим критерієм розмежування континентальної та англосаксонської правових систем є функціонування суду та роль судової практики (прецедентів). У континентальній правовій системі суди покликані застосовувати нормативно-правові акти і забезпечувати їх виконання з боку відповідних учасників правовідносин. В таких державах судова практика має, передусім, тлумачний характер, а рішення окремих судів не створюють обов'язкових прецедентів для ухвалення рішень іншими судами. У будь-якому випадку, практика судів вносить вагомий внесок у розвиток земельного права, зокрема щодо визначення меж земельних ділянок, встановлення сервітутів, визнання прав власності, а також розв'язання спорів щодо порушення прав землекористувачів, що є проявом правової визначеності під час правозастосування. Яскравим прикладом видається судова практика у Франції, де суди часто розглядають правові спори щодо порушення прав користування, обмежень через державне планування, а також відшкодування збитків, пов'язаних із нецільовим використанням землі. Водночас суди в англосаксонській правовій системі, мають значно більший вплив на формування та розвиток національного права, так як рішення в окремих справах стають обов'язковими (прецедентами) для застосування іншими судами, що утворює механізм систематичного розвитку та надає можливість швидко реагувати на нові виклики у сфері землекористування та землеволодіння.

Натомість, континентальна правова система формувалася на основі застосування римського права, що стало каталізатором для подальшої кодифікації та систематизації правових норм. Згідно визначеною основою побудови

континентальної правої системи, право як соціальний регулятор має бути чітко упорядкованою, логічно структурованою системою, де кожен відповідний нормативний акт займає своє чітко визначене ієрархічне місце. Внаслідок цього, у більшості європейських країн, сформувалися і діють сьогодні системні інститути кодифікації – кодекси з окремими розділами щодо регулювання суспільних відносин, об'єктом яких виступає нерухомість, регламентуючи питання власності, цивільно-правового обігу, обмежень і захисту прав на землю. Що стосується культурно-ідеологічної особливості формування та розвитку континентальної правої системи, то пріоритетного значення набуває саме роль держави. Це зумовлює висвітлення тези: власність на землю вважається не лише особистим правом особи, а й суспільним ресурсом, що потребує особливого контролю, планування з боку держави та раціонального використання. Це проявляється у встановленні детально регламентованого законодавчого регулювання землеустрою та кадастру, формуванні правових статусів земель в залежності від категорії їх використання. На противагу цьому, англосаксонська правова система передбачає децентралізований, гнучкий і прецедентний характер. Зазначена система, враховуючи вплив на неї англійського загального права, акцентується саме на індивідуалізації правових рішень під час розв'язання земельних спорів, при цьому менше уваги приділяється кодифікації, натомість провідна роль належить судовій практиці та правовому прецеденту.

У сучасних умовах розвитку суспільних відносин щодо землекористування, у континентальних країнах відбувається поступове реформування правового регулювання земельних відносин з акцентуванням на забезпеченні прозорості ринку землі, вдосконалення системи державної реєстрації, а також на інтеграції екологічних та соціальних факторів у правове регулювання. В свою чергу, держави з англосаксонських правої системи, головним пріоритетом визначають адаптацію права до стрімких змін у сфері землекористування, пов'язаних з урбанізацією, зміною структури власності, новими технологіями у кадастрі та обліку землі (зокрема, цифровізація земельних реєстрів). Крім того, важливого значення держави з англосаксонської правої системи приділяють захисту прав

добросовісних набувачів, розв'язанню правових спорів між орендарями і власниками, а також підвищенню рівня залучення інвестицій до розвитку земельного фонду.

Для держав, що належать до континентальної правової системи, вбачається за доцільне інтегрувати накопичений досвід держав англосаксонської правової системи щодо застосування розвитку прозорості ринку, активного використання цифрових технологій у сфері державної реєстрації прав, та комплексного врахування інтересів різних суб'єктів земельних відносин – орендарів, співвласників, сусідів, що зумовить підвищення ефективності національного земельного законодавства і адаптує його до сучасних європейських стандартів.

В умовах активного розвитку прав учасників земельних правовідносин, одним із ключових складових правового регулювання земельних відносин є механізми захисту прав власників та користувачів землі. Зокрема, у континентальній правовій системі захист прав учасників досліджуваних правовідносин передбачає наявність широкого спектру процесуальних та матеріальних засобів, починаючи від адміністративного порядку захисту, а закінчуючи правом на справедливий судовий розгляд. Закріплюється й спеціальні правові механізми компенсації у випадках обмежень прав власності з боку держави (зокрема у разі вилучення земель для суспільних (державних) потреб або для здійснення заходів, пов'язаних з обороною країни). В англосаксонській правовій системі захист прав учасників земельних правовідносин ґрунтується переважно на засадах прецедентного права та договорів. Судова система в таких державах має домінуюче значення щодо розв'язання земельних спорів, де рішення судів формують правову практику (доктрину), що надає можливість ситуативного захисту прав учасників земельних правовідносин, в залежності від прецеденту.

Отже, визначальним критерієм відмінності досліджуваних правових систем є не формальне джерело права, а спосіб балансування приватних і публічних інтересів у сфері землекористування, який у континентальній системі реалізується

через нормативне обмеження права на землю, а в англосаксонській – через судову корекцію його змісту.

Наступною особливістю функціонування континентальної правової системи є чітко закріплені категорії, які детально регламентують порядок виникнення, зміни та припинення прав на земельну ділянку. В той же час, англосаксонська правова система передбачає фіксацію відповідних прав на землю значно ширше, причому з можливістю швидкої трансформації до збільшення чи звуження обсягу прав на землю (наприклад, *fee simple*, *leasehold*), а їх правове тлумачення та можливість коригування значною мірою залежить від судових рішень.

Обидві правові системи мають доволі ефективні системи реєстрації прав на земельні ділянки, що забезпечує дотримання правової визначеності укладених договорів. Зокрема, у державах континентальної правової системи реєстрація прав, як правило, передбачає централізований характер з деталізованими особливостями щодо прав на земельну ділянку (земельні кадастри, державні реєстри), натомість в англосаксонських державах існують реєстри земель (наприклад, *Land Registry*), однак такі реєстри більше орієнтовані на підтвердження наявного права власності та управління ринком землі. Варто зауважити, що у континентальній системі державна реєстрація найчастіше є обов'язковою, зокрема у випадках набуття або переходу права, тоді як у англосаксонській системі деякі права можуть виникати й без звернення за державною реєстрацією. Тим не менш, обсяг прав, що не закріплені у відповідному реєстрі, має менший характер правового захисту, на відмінну від задекларованих у реєстрі.

Що стосується нормативно-правового закріплення обов'язку здійснення державної реєстрації, то у континентальній системі така фіксація є більш деталізованою, у тому числі з врахуванням публічного інтересу, як-то встановлення обмежень у разі відповідного цільового призначення землі. В англосаксонській системі акцент робиться на врахуванні особливостей ринку під час встановлення обов'язку державної реєстрації. Крім того, в англосаксонській системі договірні відносини є ширшими, зокрема й щодо форми договору,

оскільки у багатьох випадках допускається усна домовленість (хоча письмова форма є переважною у договорах).

Підсумовуючи, варто констатувати різний ступінь державного втручання та регулювання землекористування. Континентальна правова система характеризується більш активною роллю держави у плануванні та контролі за використанням земель, натомість в англосаксонській системі пріоритет встановлюється на приватній ініціативі та ринкових механізмах, а судова система реалізує функцію врегулювання спорів.

На основі проведеного компаративного аналізу встановлено, що правове регулювання земельних відносин у континентальній та англосаксонській правових системах доцільно розглядати не лише як різні юридичні техніки, а як дві альтернативні моделі організації земельного правопорядку: модель кодифікованої публічно-правової визначеності та модель прецедентної договірно-судової еволюції права. Такий підхід дозволяє глибше інтерпретувати земельні правовідносини як багатовимірну конструкцію, що в одному випадку має характер цілісного нормативно обмеженого інституту, а в іншому – динамічного комплексу правомочностей, які формуються судовою практикою та договірними відносинами. При цьому, у сучасних умовах розвитку земельних відносин спостерігається зближення двох правових моделей, що проявляється у взаємній конвергенції інструментів регулювання: посиленні ролі судової практики в континентальних системах та зростанні значення кодифікації, реєстрації прав і нормативного планування в англосаксонських правопорядках. Саме такий підхід дозволить вибудувати новаційний базис для ринково орієнтованого, екологічно безпечного та соціально відповідального регулювання земельних відносин вже сьогодні.

2.3. Вплив права Європейського Союзу на національне регулювання земельних відносин країн Європи

Розвиток правового регулювання земельних відносин у державах Європи за останні десятиліття неможливо розглядати лише в рамках особливостей їх національного законодавства. Враховуючи розвиток ЄС та поширення його нормативно-правової площини на всіх держав-членів, законодавство останніх неодмінно є залежним від особливостей законодавства Європейської спільноти. До того ж, реалізація земельних правовідносин залежна не тільки від національної стратегії та підходів до розвитку, однак й від геополітичного та економічного вектору організації та функціонування ЄС. Таким чином, для належного висвітлення особливостей правового регулювання земельних відносин в державах Європи, обов'язково слід дослідити вплив ЄС на національні законодавства держав-членів та визначити основні засади їх консолідації.

Право ЄС – це наднаціональна правова система, що спрямована на формування, передусім єдиного внутрішнього ринку, має прямий економічний та правовий впливи на сфери національного законодавства держав-членів з метою уніфікації підходів та методів розвитку соціально-економічної, правової та інших складових країн на основі їх взаємної інтеграції у єдиний союз. Перш за все, ЄС – це союз держав з метою їх взаємної економічної вигоди, а тому ринок землі та його правове регулювання має особливе значення для всіх учасників досліджуваного союзу та підпадає під правове регулювання права ЄС. Враховуючи, що ЄС формує загальні концептуальні вектори розвитку внутрішнього ринку, водночас надаючи право на встановлення відповідних особливостей на національному рівні для держав-членів, інші європейські країни, які не входять до складу ЄС, є залежними від розвитку та функціонування земельних відносин між учасниками такого союзу. Дана особливість проявляється у необхідності адаптації власного внутрішнього ринку землі з боку країн, що не входять до складу ЄС до стандартів союзу для можливості належної організації правового регулювання земельних відносин на міждержавному (міжнародному)

рівні. Відповідно вплив права ЄС на національні системи земельного регулювання доцільно розглядати у трьох вимірах: нормативному, інституційному та цифрово-інноваційному.

Земельні відносини, будучи фундаментальною складовою формування соціально-економічного розвитку держави, підпадають під дію цілого комплексу норм і принципів права ЄС, що зумовлює необхідність в адаптації та відповідності національних регуляторних механізмів до стандартів союзу. Вплив права ЄС на земельні правовідносини реалізується за допомогою декількох елементів, включаючи, як пряме застосування норм права ЄС (принцип прямої дії законодавства ЄС), так і імплементацію з боку держав-членів відповідних директив, врахування передбачених рекомендацій та стандартів, а також реалізацію рішень Суду Європейського Союзу. Крім того, надважливим моментом для належної реалізації відповідних положень права ЄС є врахування його загальної політики у сфері розвитку земельних правовідносин в національному законодавстві відповідної держави-члена.

Таким чином, вплив права ЄС та інституційної організаційної моделі функціонування визначеного союзу, передбачає комплексний характер та є вагомим імпульсом формування міждержавної гармонізації та взаємообумовленості національних законодавств держав-членів, з урахуванням передбачених європейських стандартів, підходів, стратегій та методів організації та розвитку відповідних правовідносин. Безумовно, що виступаючи каталізатором поєднання законодавств одразу декількох держав, право ЄС зумовлює встановлення відповідних правових викликів для своїх членів, що видається важливим аспектом дослідження, зокрема через євроінтеграційні процеси багатьох країн Європи.

Пропонується дослідити основні ознаки синергічного поєднання та функціонування права ЄС крізь призму врахування особливостей національних правових систем його держав-членів.

По-перше, право ЄС є наднаціональним орієнтиром у відносинах із національним правом держав-членів. Зокрема Договір про Європейський союз,

закріплює, що держави-члени погоджуються на передачу частини своїх повноважень на наднаціональний рівень, що створює обов'язкові для них правові норми [82]. Особливого значення це положення набуває під час правового регулювання таких сфер, як вільне пересування капіталу, товарів, послуг та осіб, а також забезпечення екологічної безпеки та стандартів. Варто зауважити, що визначені сфери прямо чи опосередковано торкаються питання організації та розвитку ринку землі, а тому й зумовлюють функціонування належного правового регулювання земельних відносин, як на наднаціональному рівні, так і на рівні правових систем держав-членів. Право ЄС у сфері земельних відносин передбачає декілька форм регулювання. Перша з них – це прямо застосовувані положення (норми), зокрема це регламенти або постанови. Друга форма – це обов'язкові у всіх державах, однак без необхідності їх імплементації в національне законодавство. Особливого значення набувають директиви, що встановлюють цілі, які мають бути досягнуті всім союзом, залишаючи державам дискрецію щодо вибору конкретних засобів їх реалізації. Слід визначити ще одну форму регулювання, що не є юридично обов'язковою, однак також передбачає врахування з боку держав-членів, зокрема мова йде про Рекомендації Європейської Комісії. Тим не менш, виконання вищевказаних рекомендацій є показником належного ставлення з боку відповідної держави до інтеграційних процесів, консолідації та розвитку правовідносин, зокрема які стосується ринку землі. Визначені засоби правового регулювання, вказують на універсальний характер положень права ЄС та одночасну гнучкість, надаючи право державам-членам самостійно встановлювати механізми досягнення поставлених цілей.

По-друге, основні сфери впливу права ЄС на земельні відносини, торкаються питання розвитку сільського господарства та реалізації вже досліджуваного принципу вільного руху капіталу (розділ III та IV, частина 3 ДФЄС) та регулюванням державної допомоги (розділ VII, частина 3 ДФЄС) [82]. Право ЄС передбачає один із фундаментальних принципів економічної побудови союзу – принцип вільного руху капіталу між державами-членами, а також між ЄС і третіми країнами. За допомогою даного принципу забезпечується можливість

інвестування з боку іноземних суб'єктів, зокрема у розвиток сільськогосподарських земель. Тим не менш, ДФЄС положеннями 63 та 64 закріплює можливість встановлення певних обмежень щодо руху капіталу, зокрема щодо прямих іноземних інвестицій у земельну власність – за умови, що такі обмеження діяли на момент приєднання до Союзу або до визначеної дати. Фактично, дане положення обумовлене реалізацією національних інтересів та процесом адаптації національного законодавства до вимог права ЄС. Яскравим прикладом є встановлення визначеної дати – 31 грудня 1993 року або 31 грудня 1999 року для Болгарії, Естонії та Угорщини.

Варто зауважити, що на сьогоднішній день, політика ЄС у сфері сільського господарства, передбачає вагомі фінансові видатки з метою матеріально-технічного забезпечення діяльності сільськогосподарських виробників та розвитку сільських територій. Крім того, національні програми субсидування землекористування, у тому числі встановлення компенсації за обмеження прав власності, мають чітко відповідати вимогам конкуренції та прозорості, встановленим законодавством ЄС [95, 96, 97]. Таким чином, законодавство ЄС, окрім як розвитку земельних правовідносин, надає важливого значення формуванню належної конкуренції та розвитку ринку землі між державами. Даний захід є раціональним, оскільки допускає можливість відповідним учасникам правовідносин експортувати продукцію за межі країни, залучати інвестиції у розвиток сільськогосподарських угідь, і в той же час нівелює можливість зловживати правом забезпечення публічного інтересу.

Проаналізувавши досвід європейських держав, можна дійти до висновку про різноманітність підходів щодо правового регулювання земельних відносин навіть в рамках ЄС. Даний аспект обґрунтовується крізь призму збереження національних особливостей правового регулювання земельних відносин, врахування інтересів їх учасників та економічного вектору розвитку відповідної країни. Для прикладу, в Румунії правовий захист приватної власності формується на положеннях Конституції та Цивільного кодексу, а державна реєстрація здійснюється через національну систему земельного кадастру, що набуває

юридичного значення лише після завершення виконання відповідних кадастрових дій на рівні територіальних громад [98]. В свою чергу, в Словаччині, окрім захисту права власності передбаченого Конституцією, зберігається традиційне обмеження набуття прав для іноземців щодо сільськогосподарських земель, а реєстрація ведеться через систему кадастрових реєстрів [99]. Видається, що дана особливість обґрунтовується національними традиціями та публічними інтересами в частині недопущення можливого зниження потенціалу внутрішнього ринку через надання сільськогосподарських земель у власність чи користування іноземцям. Цікавим видається досвід Угорщини, яка закріплює законодавчі обмеження щодо купівлі сільськогосподарських і лісових земель іноземцями, акцентуючи увагу на необхідності затвердження пріоритету володіння та користування визначеними ділянками громадянами держави [100]. Основним обґрунтуванням запровадження такої особливості є відповідність державній політиці та національним інтересам щодо збереження землі як національного ресурсу.

Що стосується Франції, то у державі земельні правовідносини формуються на базі стратегічного планування землекористування, що є традиційним проявом прагнення збалансувати абсолютне право власності з суспільними інтересами, зокрема щодо земель сільськогосподарського призначення [101, с. 171]. Схожим є підхід у Хорватії, де зберігаються правові обмеження для іноземних осіб щодо володіння сільськогосподарськими землями, що узгоджується з принципом взаємності та відповідними міжнародними договорами [102].

Для прикладу Чехія, в рамках проведення комплексної реформи реалізації приватного права, запровадила систему обов'язкової державної реєстрації земельної власності з урахуванням саме місцевих правових традицій і юридичних запобіжників захисту права власності від шахрайства [103]. Вбачається, що вищевказані приклади вказують на те, що право ЄС у сфері земельних правовідносин враховує не тільки міждержавні інтереси розвитку союзу, однак й допускає реалізацію національних культурно-правових традицій, що зумовлює

забезпечення ефективного балансу між загальноєвропейськими стандартами та внутрішніми особливостями кожної держави.

По-третє, це активне провадження з боку ЄС відповідних директив, особливо у сфері забезпечення екологічних стандартів та безпеки під час землекористування. Варто зауважити, що законодавство ЄС ґрунтовно регламентує питання забезпечення екологічної безпеки, що вказує на важливість інтеграції зазначених приписів у законодавства держав-членів.

Вищевказані акти формують основу правової системи ЄС щодо охорони навколишнього середовища, та безпосередньо пов'язані із розвитком земельних відносин та їх правового регулювання. Крім того, зазначені директиви виступають підставою інтеграції, передбачених законодавством ЄС, екологічних вимог в рамках землекористування під час здійснення державного планування та ухвалення відповідних рішень з боку держав-членів. Для правового регулювання земельних відносин важливого значення набуває й нівелювання деградації природного середовища, збереження біорізноманіття, сталий розвиток територій, раціональне використання водних ресурсів, а також врахування потенційних негативних наслідків через допущення визначних ризиків. У зв'язку з цим, доцільно звернути увагу на Директиву № 2001/42/ЄС [97], яка запроваджує обов'язкове проведення стратегічної екологічної оцінки (СЕО) для формування відповідних планів і програм, що можуть мати значний вплив на навколишнє середовище та усунути ризики порушення екологічних стандартів під час землекористування. Згідно визначеного акта, це передусім торкається таких сфер як сільське господарство, лісове господарство, енергетика, промисловість, транспорт, управління відходами, водні ресурси, телекомунікації, туризм, просторове планування та використання земель. Проведення систематичної СЕО відповідно до реалізації Директиви сприяє підвищенню прозорості, залученню громадськості до процесу ухвалення рішень, а також нівелювання екологічних ризиків ще на ранніх етапах планування [97]. До того ж, це надає можливість органам публічної влади краще координувати розвиток територій з урахуванням

принципів сталого розвитку та збереження екосистем, а також у синергічному поєднанні з засадами правового регулювання земельних правовідносин.

По-четверте, це процес адаптації національного законодавства держави-члена до стандартів ЄС, що передбачає застосування наступних юридичних інструментів: імплементація відповідних директив, створення або реформування інституцій щодо здійснення нагляду (контролю) за належним виконанням норм законодавства ЄС; модернізація та адаптація системи здійснення реєстрації та обліку земельних ресурсів. Зокрема, в державах, передусім Західної Європи, як-то Німеччина, Франція та Нідерланди, впровадженні комплексні зміни у профільні земельні нормативно-правові акти (кодекси) з урахуванням вимог директив ЄС щодо екологічних стандартів землекористування та реалій ринку. Натомість, у державах Центральної та Східної Європи, які стали членами ЄС у 2004-2013 роках, зазначений процес ускладнювався внаслідок необхідності комплексної трансформації системи правового регулювання земельних відносин за вимогами законодавства ЄС та протистоянням між традиційними підходами щодо регулювання визначених правовідносин.

По-п'яте, це врахування практики Європейського суду з прав людини європейськими державами. Варто зауважити, що дане положення торкається й держав, що не входять до складу ЄС, однак є учасниками Європейської конвенції про захист прав людини і основоположних свобод. Багато рішень визначеного суду, торкаються питання застосування обмежень у праві власності на землю, доступу іноземців до ринку землі, а також конфліктів між екологічними обмеженнями та економічними інтересами власників. Таким чином, рішення Європейського суду з прав людини є важливим інструментом забезпечення відповідності національного правового регулювання земельних відносин до європейських стандартів та забезпечення балансування з публічними інтересами. Зокрема, у рішенні Європейського суду з прав людини від 20.01.2012 року по справі «Рисовський проти України» суд зазначив, що принцип належного урядування дозволяє державним органам виправляти власні помилки, навіть якщо вони виникли внаслідок їхньої недбалості, проте таке виправлення не повинно

призводити до непропорційного порушення прав осіб, які добросовісно поклалися на легітимність державних дій [104]. Крім цього, суд констатує, що держава не має права отримувати вигоду зі своїх протиправних дій або ухилятися від виконання своїх обов'язків, а ризик помилок державних органів повинен покладатися на саму державу, а не на громадян, зокрема коли це стосується випадків скасування помилково наданих прав на майно, де державні органи зобов'язані не лише невідкладно виправити помилку, але й надати відповідну компенсацію добросовісним власникам, які постраждали внаслідок таких дій [104].

По-шосте, окрім нормативно-правових актів, вагоме значення на формування та розвиток національного регулювання у сфері земельних відносин мають інституційні одиниці побудови Європейського Союзу, а саме Європейська комісія, Європейський парламент та Суд Європейського Союзу. Завдяки наділеними повноваженнями, наприклад, Європейська комісія має змогу забезпечити своєчасне виявлення недоліків і невідповідностей у національному законодавстві, що сприяє оперативному та ефективнішому реагуванню і коригуванню правового поля держав-членів. Крім того, визначений орган відіграє вагоме значення під час інтеграції нових членів до союзу, закріплюючи рекомендації щодо адаптації, зокрема й земельного законодавства кандидата до стандартів та законодавства союзу. Натомість, Європейський парламент є законодавчим органом, що схвалює нормативні акти, а також здійснює контроль за діяльністю Європейської комісії, у тому числі у сфері землекористування до вимог ЄС. Суд Європейського Союзу забезпечує дотримання права ЄС, розглядаючи справи щодо можливого порушення законодавства ЄС, а його рішення є обов'язковими для держав-членів, що зумовлює уніфікацію правових підходів та усунення недоліків у практиці правозастосування. Вбачається, що саме за допомогою визначеної системи взаємодії інституційних одиниць ЄС, поєднуючи законодавчу, контрольну і судову функції, держави-члени отримують ефективний механізм для удосконалення для системної адаптації національного законодавства у сфері й правового регулювання земельних відносин.

По-сьоме, важливим напрямком правового регулювання земельних відносин згідно законодавства ЄС є реєстрація прав на нерухомість, включаючи земельні ділянки. ЄС стимулює застосування єдиних стандартів у визначеній сфері, що забезпечує прозорість, належний захист прав власності учасників земельних відносин та зменшення ризиків прояву шахрайства. А тому, більшість держав-членів ЄС активно та систематично модернізують свої земельні кадастри (реєстри), інтегруючи сучасні інформаційно-телекомунікаційні технології та узгоджуючи їх із загальноєвропейськими моделями. Це створює підґрунтя для легшого доступу до відповідної інформації, ефективнішого обігу земельних ділянок в рамках внутрішнього ринку та підвищує інвестиційну привабливість земельних ресурсів.

Досвід деяких держав Європи вказує на стратегічне значення належно організованої системи державної реєстрації речових прав на землю, як основи реалізації правової визначеності, стабільності та розвитку земельного ринку, а також захисту прав учасників земельних відносин. Проаналізувавши досвід таких держав як: Естонія [105, с. 220-221; 106], Латвія [105, с. 220-221; 107], Литва [105, с. 220-221; 108] Чехія [103], Болгарія [109], Греція [110], Молдова [111], Німеччина [112], Північна Македонія [113] та Польща [114], можна дійти до висновку, що система реєстрації характеризується публічно-правовим характером і формується на обов'язковості внесення відповідних даних до державного реєстру щодо виникнення, переходу чи припинення прав на земельну ділянку. Зазначені системи здійснення реєстрації відповідних прав на землю, вказують, що запис у реєстрі є юридично значущим актом для виникнення права власності, що узгоджується й сучасним законодавством ЄС. Крім того, значна увага приділяється процесу інтеграції кадастрової та реєстраційної інформації в єдині цифрові комплекси, які забезпечують відображення правового статусу земельної ділянки, його технічних характеристик та особливостей, обтяжень, історії переходу прав та інших даних. Зокрема, у Литві, Естонії та Чехії функціонують інтегровані реєстри з високим ступенем цифровізації, що відповідає принципам відкритості, оперативності та достовірності публічних даних згідно з політикою

ЄС [105, с. 220-221]. В таких державах як Німеччина та Греція діють жорсткіші конструкції забезпечення речових прав (як-то *numerus clausus* – закритий перелік), що обмежує коло можливих речових прав до того переліку, що прямо визначений національним законодавством [110; 112]. Визначені підходи спрямовані на уніфікацію та правову визначеність при встановленні чи обмеженні прав на нерухомість з метою недопущення порушення приватно-правових інтересів учасників земельних правовідносин. Тим не менш, у тій же Греції та Болгарії й наразі зберігаються елементи традиційних моделей державної реєстрації, зокрема системи іпотек і реєстрацій, що вказує на збереження елементів консерватизму національно-правових традицій держав [109; 110]. У таких державах як Північна Македонія, Болгарія та, частково, Польща реєстраційна модель закріплення прав на земельні ділянки виконує й функцію контролю за цивільно-правовим обігом земель сільськогосподарського призначення, передбачаючи відповідні законодавчі обмеження щодо набуття земель іноземними особами або фіксує обмеження цільового використання земельних ділянок [109; 113; 114]. У Литві право власності на землю визнається конституційною цінністю, що вказує на особливе суспільне значення реалізації інституту власності в земельних правовідносинах [108].

Отже, європейський підхід до реєстрації прав на земельну ділянку, варто визначити як збалансоване комбінування технологічної модернізації та розвитку інформаційних-телекомунікаційних технологій разом із забезпеченням публічності, традиціями держави та правовими гарантіями учасників земельних правовідносин.

По-восьме, вплив законодавства ЄС на національні системи держав щодо регулювання земельних відносин не є однорідним. Зокрема, для держав Західної Європи, з більш розвиненими правовими системами та історично усталеними механізмами правового регулювання, виконання норм ЄС, зазвичай є простішим завданням, на відмінну від держав Східної Європи. Дана теза обґрунтовується тим фактом, що держави Східної та Південно-Східної Європи відносно нещодавно набули членства ЄС, й органічно зустрічаються з вагомими викликами щодо

адаптації національного законодавства з регулювання земельних відносин до стандартів ЄС. Видається, що це створює правові диспропорції в реалізації європейських стандартів, нормативно-правової складової, що вимагає від ЄС враховувати індивідуальні умови для кожної країни, зокрема шляхом надання відповідної технічної та фінансової підтримки у процесі реформування та адаптації.

По-дев'яте, одним із пріоритетних напрямків впливу права ЄС на правове регулювання земельних відносин є формування єдиної політики сталого землекористування, що організовується на основі синтезування економічних, екологічних та соціальних факторів. Причому, політика сталого розвитку землекористування охоплює не тільки охорону земель, однак й питання уніфікованого просторового планування, збереження ландшафтного та культурного різноманіття, підвищення ефективності землекористування, а також запобігання деградації територій чи екологічних загроз. Фундаментальними правовими інструментами визначеного вектору політики ЄС видається Стратегія ЄС зі збереження ґрунтів (EU Soil Strategy) [115], яка формувалась з метою забезпечення належної охорони ґрунтів, зокрема за допомогою запровадження обов'язкових стандартів управління земельними ресурсами, окреслюючи кінцевий термін до 2030 року. Визнаючи даним актом ґрунт як невідновлюваний природний ресурс, ЄС формує стратегічну мету – забезпечити до 2050 року покращення стану всіх ґрунтових екосистем на території ЄС, зокрема шляхом скорочення рівня забруднення та нівелювання подальшої деградації земель. Зазначений акт вказує на критичну необхідність розроблення інноваційних правових механізмів, зокрема щодо спеціального законодавства про ґрунти, запровадження спільних стандартів управління та відновлення територій серед держав-членів ЄС. Серед основних інструментів реалізації визначеної стратегії належить віднести: безкоштовне систематичне тестування ґрунтів для землевласників, популяризація сталих та ефективних моделей землекористування, відновлення осушених торфовищ, розгляд запровадження «ґрунтового паспорта» тощо. Отже, стратегія демонструє прагнення ЄС до формування єдиної спільної

інтегрованої ґрунтової політики, що враховує, як екологічні виклики, так і приватно-правові інтереси учасників земельних правовідносин.

Відповідно, сучасна політика сталого землекористування в рамках законодавства ЄС не лише трансформує національні моделі правового регулювання земельних відносин, а й формує нову парадигму регулювання правових відносин, в якій економічна доцільність, юридична визначеність та забезпечення реалізації приватних прав поєднуються з екологічною відповідальністю та міжгалузевою інтеграцією.

По-десяте, це активна підтримка впровадження інноваційних технологій у сфері земельних відносин з боку ЄС. Яскравим прикладом видається використання геоінформаційних систем (ГІС), електронної реєстрації земельних прав, цифрових кадастрових карт і платформ електронного документообігу, що направлено на формування єдиного цифрового простору на теренах ЄС для управління земельними ресурсами [116]. Геоінформаційні системи дають можливість інтегрувати різноманітні просторові дані, що забезпечує точний та оперативний аналіз даних, а також полегшує ухвалення рішень [117, с. 6]. В свою чергу, цифровізація сучасних кадастрових систем у державах-членах ЄС створює можливість для уніфікації процедур реєстрації земельних прав. Окрім як уніфікації технічних аспектів, увага ЄС фокусується на адаптації нормативно-правової площини. Для прикладу, директиви ЄС з питань електронної ідентифікації, електронного документообігу та захисту персональних даних (як-то Регламент General Data Protection Regulation (GDPR)), закріплюють жорсткі вимоги щодо безпеки і конфіденційності у сфері земельних відносин [118]. Це забезпечує дотримання належного стану кібербезпеки, зумовлює захист інформації про право власності на земельну ділянку та сприяє підвищенню довіри з боку громадян. Крім того, цифровізація у сфері земельних відносин значно знижує корупційні ризики, прискорює технічні процеси закріплення прав власності, та підвищує інвестиційну привабливість регіонів [119, с. 14].

Регламенти на кшталт GDPR [118] забезпечують екологічну роботу із інформацією, що підвищує довіру користувачів до цифрових систем. Вбачається,

що сучасні ІТ-технології сприяють інтеграції правових норм і цифрових інструментів в одну систему, забезпечуючи при цьому ефективну реалізацію приватних прав з урахуванням безпеки в земельній сфері, застосуванням новацій у договірні конструкціях, наприклад смарт-контрактів тощо.

Насамкінець, у визначених системах видається за необхідне передбачити відповідну інформацію про обтяження земельних ділянок, що забезпечує захист прав кредиторів і третіх осіб.

По-одинадцяте, в умовах, коли соціально-економічна та екологічна діяльності виходять за межі національних кордонів, важливою залишається роль ЄС щодо координації міждержавної взаємодії у земельних правовідносинах. Це торкається питання транскордонного екологічного захисту, спільного управління водними ресурсами, інфраструктурних проєктів, що охоплюють одразу декілька держав-членів ЄС. Європейські інституційні одиниці зумовлюють створення механізмів співпраці, врегулювання спірних та дискусійних питань та забезпечення сталого розвитку територій що виходить за рамки правового регулювання земельних правовідносин окремих національних правових систем. Для прикладу, ЄС активно формує та поширює концепції інтегрованого управління транскордонними територіями, що відображено у низці стратегічних документів. Серед них, особливого значення набуває Європейська зелена угода (European Green Deal) [120]. Крім того, ЄС все активніше запроваджує та розвиває міждержавні цифрові платформи, що дозволяють оперативно та ефективно обмінюватись відповідними даними щодо стану земель, водних об'єктів, інфраструктури та іншими даними. Варто констатувати, що вплив ЄС в регулюванні земельних відносин на транскордонному рівні є комплексним, що поєднує в собі правові, екологічні, соціально-економічні та технологічні аспекти з урахуванням забезпечення цивільного-правових засад. Вбачається, що дані засоби є імпульсом для подальшого гармонійного співіснування сусідніх держав, а також зумовлює їх міжнародне співробітництво.

Для детальнішого висвітлення специфіки впливу законодавства ЄС, пропонується розглянути окремі приклади адаптації національного законодавства серед різних держав-членів.

Німеччина.

У Німеччині вплив європейських норм проявляється, передусім крізь призму удосконалення законодавства щодо охорони навколишнього середовища та сільськогосподарських земель. Причому, особливість консолідації національного законодавства з ЄС торкається й питання правового регулювання земельних відносин, в частині врахування специфіки імplementованих норм до землекористування і у встановленні обмежень під час використання земельних ділянок. Наприклад, в національне законодавство імplementована директива ЄС № 2000/60/ЄС [96].

Франція.

Законодавство адаптоване до законодавства ЄС, що пов'язане із земельною реформою, зокрема із імplementацією принципів сталого землекористування та аграрної політики, підтримки екологічних ініціатив і збереження біорізноманіття, однак й для захисту приватно-правових інтересів учасників земельних правовідносин.

Польща.

Дана держава стала членом ЄС у 2004 році та інтегрувала вагомі трансформації до сфери регулювання земельних відносин під впливом законодавства ЄС. З метою консолідації польського законодавства до права ЄС, в Польщі удосконалено систему реєстрації земель, впроваджено нові стандарти забезпечення екологічної безпеки, а також встановлено правила для іноземних інвестицій у ринок землі. Зазначені зміни зумовили забезпечення балансу між приватними інтересами учасників земельних правовідносин із вимогами союзу.

Італія.

В Італії адаптація національного законодавства до норм ЄС відбувається переважно в сфері просторового планування, охорони культурної спадщини та боротьби з ерозією ґрунтів. Основного впливу для Італії має Директива

№ 2007/60/ЄС щодо оцінки та управління ризиками, пов'язаними з повеннями [121], що змусила органи місцевого самоврядування інтегрувати управління водними ресурсами у стратегії землекористування. Саме тому, процес консолідації законодавства Італії та ЄС торкнувся й правового регулювання земельних відносин у визначеній державі, зокрема шляхом встановлення нових особливостей під час оформлення права власності на землю. Крім того, активізувалось впровадження й ГІС-технологій у кадастрову систему для забезпечення відкритості й прозорості, відповідно до принципів інфраструктури просторової інформації в Європі.

Іспанія.

Дана держава має складну систему децентралізованого управління, однак саме адаптація національного законодавства до права ЄС стала ключовим чинником гармонізації земельної політики між автономними громадами. Яскравим прикладом є адаптація до Common Agricultural Policy (CAP) [122], що призвело до формування спільної інформаційної системи контролю за аграрним землекористуванням та оцінки впливу на навколишнє середовище.

Чехія.

Основні зміни щодо консолідації національного законодавства Чехії до вимог ЄС пов'язані з активним процесом реформуванням кадастрового обліку, що зумовило створення інтегрованої електронної системи реєстрації прав власності та землекористування. Крім того, внаслідок імплементації законодавства ЄС до національної нормативно-правової площини закріплено положення щодо прозорості правочинів із землею, у тому числі щодо транскордонних інвестицій. Вбачається, що під час адаптації національного законодавства до вимог ЄС, Чехія максимально інтенсивно розвинула систему правового регулювання земельних відносин.

Угорщина.

Під час вступу Угорщини до ЄС, чи не найскладніше питання полягало у необхідності лібералізації ринку сільськогосподарських земель. В рамках перехідного періоду було частково відкрито ринок землі для іноземних осіб,

однак з урахуванням правових запобіжників (наприклад, спеціальні вимоги щодо проживання або ведення сільського господарства). Ще одним вагомим здобутком для національного законодавства Угорщини в рамках гармонізації з нормами ЄС стала модернізація системи державного земельного банку, що зумовило ефективніше управління державними землями.

Велика Британія.

Хоча Велика Британія вийшла зі складу ЄС ще у 2020 році (внаслідок Brexit), її національне земельне законодавство значною мірою формувалося і залишилось під впливом норм ЄС. Зокрема, в рамках членства держава активно реалізовувала вимоги Спільної аграрної політики (Common Agricultural Policy – CAP) [122], що сприяло розвитку програм субсидування сталого землекористування, екологічного землеробства та збереження природних ландшафтів. Реформа CAP 2023–2027 вказує на закріплення з боку ЄС сталого розвитку щодо підтримки дрібних фермерів та адаптації аграрної політики до сучасних потреб суспільства та природи. Дані ініціативи є вагомим імпульсом до розвитку правового регулювання земельних відносин. Тим не менш, навіть після Brexit визначена концепція була збережена, хоча й уряд Великої Британії запровадив Environmental Land Management Scheme (ELMS) [123], що фактично замінює прямі платежі фермерам підтримкою за збереження довкілля, що є спадкоємцем європейських екологічних підходів. Навіть не зважаючи, що держава є представником англосаксонської правової системи, підходи та організація здійснення земельної реєстрації у Великій Британії випереджало багато країн ЄС, особливо в частині електронного кадастру, який адмініструється через HM Land Registry. Визначена система залишається взірцем цифровізації земельних відносин навіть після виходу держави з ЄС, а її стандарти залишаються орієнтиром для багатьох сучасних держав-членів ЄС.

Ірландія.

Ірландія й на сьогоднішній день продовжує активно інтегрувати норми ЄС у земельну політику, особливо у контексті CAP [122]. Основними напрямками сучасної консолідації національного законодавства до ЄС є підтримка

екологічного землеробства; збереження пасовищ і вуглецевих поглиначів (peatlands); активізація боротьби з деградацією ґрунтів і зміною клімату. Варто зауважити, що в Ірландії діє програма Agri-Climate Rural Environment Scheme (ACRES) [124], яка є важливим елементом реалізації екологічної складової CAP, та спрямовується на фінансове стимулювання фермерів за екологічні практики та сталий розвиток сільських територій (Department of Agriculture, Food and the Marine, Ireland). Крім того, Ірландія продовжує активно вдосконалювати цифрову платформу Land Direct для проведення кадастрових операцій та реєстрації прав власності, що є частиною взятих зобов'язань у межах інфраструктури просторової інформації в Європі.

Отже, модель правового регулювання земельних відносин у державах Західної Європи характеризується високим рівнем розвитку, водночас, незважаючи на ґрунтовні відмінності у культурно-правових традиціях, усі держави-учасниці ЄС демонструють поступову гармонізацію та консолідацію законодавства, орієнтовану на захист приватних та публічних інтересів.

Крім того, визначений аналіз прикладів адаптації земельного законодавства держав-членів ЄС вказує про формування єдиного правового простору, у межах якого й поєднуються, як публічно-правові, так і приватні аспекти правового регулювання земельних відносин. З точки зору цивільного (приватного) права, особлива увага приділяється вдосконаленню інституту приватної власності, проведення державної реєстрації відповідних прав на земельну ділянку, правочинів щодо земельних ділянок, а також процесу цифровізації договірних процедур. Відповідно, інтеграція та розвиток електронних кадастрів та пристосування правових механізмів для транскордонних інвестицій у земельний ринок, забезпечують реалізацію суб'єктивних майнових прав відповідно до правового доробку ЄС. Видається, що вищевказані особливості займають провідне значення для фізичних та юридичних осіб - учасників цивільного обігу, які мають гарантії захисту своїх прав у правовій системі, адаптованій до законодавства ЄС.

Що стосується країн, які прагнуть стати повноцінними членами ЄС як-то Україна, Албанія, Північна Македонія, Сербія, Боснія і Герцеговина та інші, то визначені держави вже сьогодні здійснюють активну адаптацію власних земельних та цивільних кодексів під вимоги законодавства ЄС. Передусім, це передбачає: імплементацію положень щодо вільного обігу земель, розвитку іноземного інвестування, забезпечення належної реалізації речових прав на землю, електронної реєстрації, а також дотримання екологічних і соціальних обмежень при користуванні землею. В той же час, окреслені країни часто стикаються з викликами щодо необхідності реформування застарілих правових інститутів, подолання правової невизначеності, що є вагомими недоліками у національній правовій системі. Слід констатувати, що право ЄС у земельній сфері - це не тільки набір нормативних актів, а складна модель правового регулювання, яка докорінно впливає на сфери публічного та приватного (цивільного) права. Для держав-партнерів або майбутніх членів ЄС адаптація законодавства до цієї моделі є стратегічним вектором правової консолідації з правом ЄС.

Підсумовуючи, у найближчому майбутньому вбачаються очікування подальшої інтеграції земельного законодавства та уніфікації цивілістичних підходів національного рівня до права ЄС з урахуванням сучасних викликів, як-то: зміна клімату, урбанізація, потреби у сталому розвитку та цифровізація. Простежується, що реалізація спільних заходів у сферах охорони довкілля, підтримки сільського господарства, захисту приватної власності на землю, розвитку інфраструктури та управління ресурсами передбачатиме подальшу гармонізацію правових норм, посилення координації між державами-членами та підвищення ролі європейських інституційних одиниць щодо здійснення моніторингу за реалізацією положень законодавства ЄС.

Крім того, до основних векторів розвитку правового регулювання земельних відносин для європейських країн, що прагнуть стати повноцінними членами союзу, слід відмітити: вдосконалення правового режиму власності на землю, орендних відносин, розвиток на основі цифровізації державної реєстрації речових прав на землю, забезпечення належної реалізації правонаступництва, а

також розвиток електронних кадастрів і цифрового документообігу. Визначені напрями мають розвиватись в межах загальноєвропейських тенденцій цифровізації цивільного обігу, прозорості ринку землі, сприяння транскордонним інвестиціям та сучасної доктрини ЄС.

Висновки до розділу 2

1. Встановлено, що правове регулювання земельних відносин у континентальній та англосаксонській правових системах доцільно розглядати не лише як різні юридичні техніки, а як дві альтернативні моделі організації земельного правопорядку: модель кодифікованої публічно-правової визначеності та модель прецедентної договірно-судової еволюції права. Такий підхід дозволяє глибше інтерпретувати земельні правовідносини як багатовимірну конструкцію, що в одному випадку має характер цілісного нормативно обмеженого інституту, а в іншому – динамічного комплексу правомочностей, які формуються судовою практикою та договірними відносинами.

2. З'ясовано, що у сучасних умовах розвитку земельних відносин спостерігається зближення двох правових моделей, що проявляється у взаємній конвергенції інструментів регулювання: посиленні ролі судової практики в континентальних системах та зростанні значення кодифікації, реєстрації прав і нормативного планування в англосаксонських правопорядках.

3. Обґрунтовано, що правове регулювання земельних відносин у країнах Європи має комплексний характер, а ключову роль відіграє принцип верховенства права.

4. Підкреслено, що характерною рисою європейських правових систем є домінування кодифікованого підходу, а судова практика відіграє роль базису законодавчих ініціатив. Водночас у більшості держав зберігається баланс між приватними інтересами власників і публічними інтересами держави, зокрема у сфері планування територій, екологічної безпеки та раціонального використання земельних ресурсів.

5. Підкреслено, що саме через зміст власності на земельну ділянку проявляється характер співвідношення приватних і публічних інтересів, рівень розвитку правових гарантій захисту учасників земельного обігу, що дозволяє використовувати цей інститут як аналітичний критерій для порівняння правових систем.

6. Доведено, що право Європейського Союзу здійснює комплексний і багаторівневий вплив на національне регулювання земельних відносин і саме така структура впливу забезпечує поступову гармонізацію земельного законодавства держав-членів та країн, що перебувають у процесі євроінтеграції.

7. Обґрунтовано, що модель правового регулювання земельних відносин у державах ЄС не передбачає повної уніфікації, а ґрунтується на поєднанні загальноєвропейських стандартів із національними правовими традиціями. Констатовано, що це забезпечує функціонування моделі координованої гармонізації, за якої зберігається баланс між інтеграційними вимогами та правовою автономією держав.

8. Обґрунтовано, що впровадження екологічних директив, стратегій сталого розвитку та цифрових кадастрових систем формує нову модель правового регулювання земельних відносин, орієнтовану на прозорість, ефективність та сталість.

9. Констатовано, що право ЄС виступає системним каталізатором трансформації національних правових систем у сфері земельних відносин. Доведено, що імплементація *acquis communautaire* сприяє зближенню підходів до регулювання права власності на землю, ринку землі та процедур державної реєстрації речових прав, включно з цифровими інструментами їх реалізації.

РОЗДІЛ 3.

СУЧАСНІ НАПРЯМИ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ ТА КРАЇНАХ ЄВРОПИ

3.1. Динаміка розвитку земельних відносин в Україні та країнах Європи

У сучасних умовах цифрової трансформації економіки, впровадження новітніх технологій та активізації євроінтеграційних процесів земельні відносини в Україні та країнах Європи зазнають суттєвих змін і характеризуються стрімким розвитком, що зумовлює трансформацію базових засад їх правового регулювання. Особливої актуальності набуває переосмислення концептуальних підходів у цій сфері, оскільки сучасний розвиток земельних відносин відображає перехід від державоцентристської до людиноорієнтованої моделі регулювання. У цьому аспекті земельні відносини доцільно розглядати як компонент складного соціо-еколого-економічного об'єкта, що зумовлює необхідність забезпечення балансу приватних і публічних інтересів у їх правовому регулюванні. Досягнення такого балансу вбачається у поступовій інтеграції цивілістичних засад у зміст земельного законодавства як одного з проявів реалізації принципу верховенства права.

Відповідно, дослідження динаміки розвитку земельних відносин передбачає аналіз сучасних тенденцій та проблем, що дає змогу комплексно охарактеризувати як основні напрями їх трансформації, так і фактори, що її ускладнюють.

У країнах Європейського Союзу, зокрема у Польщі, Латвії, Литві та Естонії, спостерігається тенденція до переходу від лінійної форми управління земельними ресурсами до багаторівневої, що ускладнює земельне адміністрування, у межах якої поєднуються декілька рівнів регулювання, зокрема національний, наднаціональні стандарти Європейського Союзу та цифрові платформи управління даними, проте це дозволяє розгляд спори щодо захисту порушених

суб'єктивних прав на земельну ділянку на якіснішому рівні, що пов'язується із відходом у застосуванні застарілих даних у реєстрах та картографічних даних.

У низці країн Європи простежуються спільні тенденції та проблеми у сфері правового регулювання земельних відносин.

По-перше, важливим напрямком є гармонізація національних законодавства із нормами Європейського Союзу.

По-друге, у країнах Центральної і Східної Європи (Польща, Чехія, Угорщина) та Прибалтиці (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.

Загалом, динаміка правового регулювання земельних відносин визначається синергією правових норм, судової практики та законодавчими ініціативами з метою гармонізації процесів розвитку цієї складної сфери відносин. У більшості країн Європи спостерігається інтеграція земельного законодавства із масивом цивільного (приватного) регулювання та закріплені відповідних положень в Цивільних кодексах, наприклад Польщі, Чехії, Франції, Угорщині, Словаччині, що дозволяє розглядати земельну ділянку як об'єкт речового права. Така уніфікація виокремлює земельний обіг та земельну ділянку як особливий об'єкт

нерухомості, що сприяє узгодженню спадкового, сімейного, договірної та інших інститутів цивільного права. Також європейські країни демонструють баланс між правом власності та публічними цілями.

Проте присутня низка проблем, що ускладнює функціонування ефективної системи правовідносин у сфері землекористування (див. Додаток А). Попередньо, можна констатувати, що правове регулювання земельних правовідносин у європейських країнах перебуває у стані динамічної адаптації до сучасних викликів.

У цьому ключі особливого значення набуває порівняльний аналіз із національною моделлю України, яка в умовах системного реформування поступово імплементує європейські підходи до регулювання земельних відносин, водночас зберігаючи власні інституційні та правові особливості розвитку.

Земельні відносини традиційно становлять одну з ключових сфер правового регулювання в Україні, як і в країнах Європи, що обумовлено особливим статусом землі як національного багатства, закріпленим у статті 14 Конституції України [2]. Упродовж останніх років в Україні спостерігаються глибинні зрушення в системі правового регулювання земельної сфери. До таких змін належить скасування багаторічного мораторію на відчуження сільськогосподарських земель, децентралізація повноважень щодо управління земельними ресурсами, цифровізація державного земельного кадастру, а також оновлення правових механізмів оренди та користування земельними ділянками. Водночас, на фоні реформ з'явилися нові виклики – від нормативно-правових колізій до деструктивних наслідків повномасштабної агресії Російської Федерації проти України, що вплинули на правозастосування у сфері земельних правовідносин.

У правовому регулюванні земельних відносин в Україні можна виокремити низку ключових проблем, а також сучасні тенденції їх трансформації.

По-перше, це фрагментарність та колізійність земельного законодавства. Історичне відокремлення земельного права від загальногалузевого цивільного спричинило нормативні суперечності між положеннями Земельного кодексу

України [3] та Цивільного кодексу України [1]. Зокрема, у питанні єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній нерухомості [3] тривалий час не існувало законодавчої узгодженості. У 2002–2004 роках у національному праві була відсутня норма, яка б прямо передбачала автоматичний перехід права користування або власності на земельну ділянку у разі відчуження об'єкта нерухомості. Цю прогалину було частково заповнено судовою практикою. Так, Велика Палата Верховного Суду, керуючись загальними принципами, розповсюдила дію принципу єдності на період правової невизначеності [125].

Законодавче врегулювання відбулося із прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо переходу прав на земельну ділянку у зв'язку з переходом прав на об'єкт нерухомого майна, який на ній розміщено» від 16.07.2021 р. № 1720-IX [126], яким уточнено та синхронізовано відповідні положення Земельного та Цивільного кодексів України, зокрема, стаття 120 Земельного кодексу України [3] та стаття 377 Цивільного кодексу України [1]. Проте, незважаючи на досягнутий прогрес, низка колізій продовжує виникати, зокрема у зв'язку зі змінами щодо трансформації комунальних підприємств у господарські товариства, що спричинило правову невизначеність щодо поєднання права постійного користування та оренди [127].

По-друге, неповнота державного земельного кадастру та проблеми реєстрації прав. Повноцінне функціонування ринку земель та ефективна реалізація цивільно-правових договорів щодо них можливі лише за умов повної інвентаризації земельного фонду та прозорості реєстрації речових прав. Проте станом на 2023 рік у Державному земельному кадастрі було відображено лише приблизно 71% земель, а значна частина залишалась поза межами офіційного обліку [128, с. 13]. Це зумовлює декілька критичних проблем: 1) самовільне використання земель без правових підстав; 2) втрати бюджету через відсутність обліку та оподаткування таких ділянок; 3) унеможливлення цивільного обороту (зокрема продажу, застави, оренди). В умовах воєнного стану ці проблеми загострилися, оскільки частина земель тимчасово вийшла з правового поля через окупацію або замінування, що унеможлиблює їх фактичне використання.

Вирішення ситуації вбачається у поетапному оновленні земельно-кадастрових даних шляхом інвентаризації всіх категорій земель та застосуванні комплексних планів просторового розвитку територій як унікального інструменту єдиної системи управління територій. І перший крок у цьому напрямку, урядом заявлено курс на інтеграцію земельного кадастру до національної інфраструктури геопросторових даних (НІГД), а також впровадження GIS-моніторингу земельних ресурсів.

По-третє, інертність та зловживання у сфері безоплатної приватизації. Земельне законодавство України, попри ринкові перетворення, на сьогодні включає норми щодо безоплатної передачі земельних ділянок громадянам (стаття 121 Земельного кодексу України) [3]. На практиці цей механізм не гарантує рівного доступу до ресурсів, а натомість нерідко слугує джерелом зловживання правом. Наявна система не забезпечує прозорості та справедливості, зокрема, доступ до безоплатної приватизації залежить радше від поінформованості, ніж від реальної потреби. Крім того, нерівномірний розподіл ресурсів у регіональному вимірі призвів до того, що у деяких областях вільні землі практично вичерпано. Відповідно, органи місцевого самоврядування стикаються з труднощами у контролі за такими процесами [128, с. 16]. У зв'язку з викликами воєнного стану, на період його дії безоплатна приватизація фактично зупинена, з метою запобігання спекулятивним практикам [129]. Однак повноцінного законодавчого рішення наразі не запропоновано, тому питання потребує системного перегляду після завершення воєнного періоду.

По-четверте, недосконалість правозастосування та розбіжності в судовій практиці. Ще однією істотною проблемою є тривалий період правової невизначеності в сфері застосування земельного законодавства, що провокувало численні судові спори та знижувало передбачуваність правового регулювання. Одним із типових прикладів є ситуація з поновленням договорів оренди земельних ділянок. Закон України «Про оренду землі» (стаття 33) [21] допускав так зване «автоматичне поновлення» [21] договору, однак не містив однозначної вимоги щодо письмового повідомлення орендодавця. Судова практика була

уніфікована, коли Велика Палата Верховного Суду [130] сформулювала правові позиції, згідно з якими орендар зобов'язаний не пізніше ніж за 30 днів до завершення строку дії договору направити орендодавцю повідомлення про намір продовжити договір разом із проєктом додаткової угоди. Якщо орендодавець не відповідає протягом місяця – договір поновлюється на попередніх умовах. Крім того, Велика Палата Верховного Суду також надала роз'яснення щодо низки інших спірних питань: накладення арешту на право оренди (визнано неприпустимим), обраного способу захисту права орендаря (визнання додаткової угоди укладеною), дії договору оренди у разі виділення земельного паю в натурі (оренда не припиняється), а також збереження чинності договору при переході земельної ділянки з державної у комунальну власність (договір не розривається автоматично, якщо орендар добросовісно виконує обов'язки) [130].

Усе це сприяло підвищенню правової визначеності та передбачуваності цивільного обігу земельних ділянок. Водночас, унаслідок відкриття ринку сільськогосподарських земель виникають нові правовідносини, що ще не мають усталеного тлумачення. Зокрема, потребує судового осмислення реалізація переважного права орендаря на купівлю земельної ділянки: у судовій практиці вже з'являються спори щодо ігнорування цього права орендодавцями під час продажу паїв стороннім особам. У зв'язку з цим очікується подальше формування правових позицій Верховного Суду.

На основі викладеного можна виділити такі ключові проблемні аспекти правового регулювання земельних відносин в Україні (Додаток Б), та зауважити, що поступово, переважна їх більшість, знаходять своє вирішення в межах реалізації правових змін. Відповідно доцільним є розгляд сучасних тенденцій трансформації законодавства та правозастосовної практики, які виступають відповіддю на виявлені виклики та дисфункції. Останні роки ознаменувалися розвитком земельної реформи, що охопила відкриття ринку сільськогосподарських земель, децентралізацію управління, а також технологічні зміни, запроваджені у веденні кадастру. Розглянемо ключові тенденції, які визначають вектор розвитку галузі.

Так, 1 липня 2021 року в Україні започатковано поетапне запровадження вільного обігу сільськогосподарських земель, що стало історичним кроком після майже двадцятирічного мораторію на їх відчуження. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31 березня 2020 року № 552-ІХ, ухвалений у межах імплементації зобов'язань перед міжнародними партнерами, скасував мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення, що набрав чинності з 1 липня 2021 року [131]. Указана реформа передбачала поетапність реалізації права приватної власності на землю, із запровадженням системи обмежень, спрямованих на недопущення надмірної концентрації земель у руках окремих суб'єктів.

Відповідно до перехідних положень реформи:

- у 2021–2023 роках право набувати у власність сільськогосподарські землі було надано виключно фізичним особам – громадянам України, з обмеженням площі до 100 гектарів на одну особу. Юридичні особи, іноземні громадяни та суб'єкти господарювання з іноземним капіталом були виключені з переліку суб'єктів набуття прав [131].

- з 1 січня 2024 року ринок було відкрито для юридичних осіб України (фермерських господарств, агропідприємств), за умови, що їхні кінцеві бенефіціарні власники є громадянами України. Максимальний розмір землеволодіння встановлено на рівні 10 000 гектарів [131].

Іноземні особи, відповідно до новел законодавства, можуть бути допущені до участі в обігу сільськогосподарських земель лише за результатами відповідного всеукраїнського референдуму, який станом на 2025 рік не проводився. Таким чином, ринок залишається обмеженим виключно для національних суб'єктів.

Проведення земельної реформи не обмежується лише відкриттям ринку, а має характер поступового формування нової системи правових відносин. За даними Міністерства аграрної політики, станом на середину 2025 року зареєстровано понад 339 тисяч договорів купівлі-продажу сільськогосподарських

земель, що свідчить про достатню динаміку функціонування ринку. Зокрема, спостерігається істотне зростання середньої ринкової ціни гектара - на 60% порівняно з 2021 роком [132]. Зазначені зміни сприяли підвищенню ліквідності земель як активу, розширенню інструментів фінансування (зокрема, через іпотечне кредитування), що відображає посилення цивілістичної природи земельних відносин, активізації банківського сектору та загальному поживавленню економіки сільських територій.

Разом з тим, реформа виявила низку структурних проблем, які зумовили формування наступних напрямів розвитку земельного права:

- забезпечення реалізації переважного права орендаря;
- проблема фрагментації земель сільськогосподарського призначення та формування інтегрованих масивів земель;
- оптимізація процедур розпорядження землями державної та комунальної власності.

З'ясовано, що право оренди чи користування може бути набуто виключно через конкурентні процедури в системі Prozorro. Продажі, що забезпечує прозорість і виключає зловживання у сфері розпорядження землями публічного сектору. Отже, сучасний стан розвитку земельних відносин в Україні демонструє сталу тенденцію до інституційної модернізації, економічної лібералізації, цифрової трансформації та забезпечення балансу приватних і публічних інтересів у сфері регулювання обігу земельних ділянок. При цьому, ринкова трансформація у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення характеризується як позитивними економічними наслідками (активізація ринкової динаміки, підвищення інвестиційної привабливості земельних ресурсів), так і низкою правових викликів, що потребують системного нормативного врегулювання. Серед останніх – забезпечення правових гарантій для дрібних землевласників і орендарів, запобігання спекулятивним практикам, а також створення прозорих процедур розпорядження земельними ділянками. Додатково, представлено узагальнення ключових нормативно-правових актів, які започаткували сучасні зміни в правовому регулюванні земельних відносин в Україні, із короткою

характеристикою їх змістовного наповнення та юридичного значення (Додаток В).

Отже, правове регулювання земельних відносин в Україні зазнало суттєвих якісних зрушень, що позначилися як на змісті суб'єктивних прав, так і на механізмах їх реалізації та захисту. Упродовж досліджуваного періоду частково усунуто низку системних вад, зокрема надмірну концентрацію державних повноважень, відсутність ефективного механізму обігу сільськогосподарських земель, непрозорість доступу до інформації про ділянки, а також правову колізійність у взаємодії учасників земельного ринку. Паралельно із відкриттям ринку відбувся кардинальний злам у системі управління земельними ресурсами - централізована модель радянського типу була замінена на децентралізовану парадигму. Передача сільськогосподарських земель державної власності за межами населених пунктів у розпорядження територіальних громад сприяла розширенню їх фінансово-економічного потенціалу. Усунення надмірних дозвільно-погоджувальних процедур і дублювання функцій сприяло дерегуляції процесу оформлення прав, наблизило прийняття управлінських рішень до місцевого рівня та посилило прозорість розпорядження землею.

Третьою визначальною віссю модернізації стала цифровізація, що пов'язана зі створенням Національної інфраструктури геопросторових даних, а умови воєнного часу додатково підкреслили значущість цифрових сервісів як елементу гнучкого та безперервного управління земельними ресурсами.

Підсумовуючи, слід зазначити, що сучасна динаміка в Україні та країнах Європи характеризується комплексною трансформацією, що зумовлює виникнення нових правових колізій та спорів, тому особливого значення набуває аналіз судової практики як ключового елемента подальшого розвитку правового регулювання земельних відносин.

3.2. Судова практика та правові інструменти регулювання земельних спорів

Судова практика є важливим інструментом тлумачення та застосування правових норм у регулювання земельних відносин, зокрема в умовах динамічного розвитку суспільних відносин, що пов'язується із впровадженням новітніх технологій, воєнним станом. Ю.П. Тимофеев відмічає колізійність судової практики та дискусійних питань щодо взаємоузгодженості повноважень між судами та органами виконавчої влади у сфері земельних відносин в Україні [133, с. 136]. О.І. Заєць звертає увагу, що визнання земельного права як способу захисту має ключове значення у правовому регулюванні земельних відносин [134, с. 252], що тісно пов'язане зі статтею 392 Цивільного кодексу України, яка передбачає можливість звернення до суду з позовом про визнання права власності у випадках оспорювання чи невизнання права іншою особою, а також у разі втрати документа, що підтверджує це право [1]. При цьому, додає автор, сучасна судова практика демонструє, що ця норма потребує розширеного тлумачення і поширюється не лише на право власності, а й на інші земельні права [134, с. 250].

З.В. Яремак приходиться до переконання, що практичні труднощі у реалізації права на захист земельних ділянок часто виникають через конкуренцію норм матеріального права, а також через неврегульованість співвідношення між способами захисту, передбаченими Земельним кодексом України та Цивільним кодексом України [135, с. 45]. Продовжуючи думку, науковець зазначає, що подібної правової колізії можливо було б уникнути, якби законодавець при визначенні спеціальних способів захисту у Земельного кодексу України утримався від дублювання положень статті 16 Цивільного кодексу України, і вважає, що у зв'язку із тим, що інститут захисту прав на землю має міжгалузеву природу, відповідно обираючи спосіб захисту порушених земельних прав, особа має віддати перевагу такому способу захисту, який є найбільш дієвим у конкретній ситуації, дозволяє усунути чи припинити порушення, відновити порушене право або компенсувати заподіяну шкоду [135, с. 45]. Поділяючи

позицію З.В. Яремак, слід зазначити, що суть застосування положень законодавства у регулюванні земельних відносин лежить у площині концептуального розмежування понять земельна ділянка та земля як категорій речового права та природнього ресурсу. Наукові підходи свідчать, що в доктрині земельного права формується консенсус щодо міжгалузевої природи способів захисту земельних прав, однак відсутній єдиний критерій їх ієрархії та пріоритетності, що й зумовлює фрагментарність судової практики. Доречно відмітити, що в розумінні права на земельну ділянку як абсолютної правової категорії закладено принцип рівності та свободи вибору у їх реалізації, рівного доступу до земельного ресурсу суб'єкта, який має намір реалізувати це право. Цей принцип ґрунтується на конституційній zasadі рівності усіх форм власності перед законом (статті 13 Конституції України) [2] та відповідає загальноєвропейським стандартам прав людини, зокрема статті 1 Протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод [136].

К.І. Костяшкін, О.О. Бригінець приходять до переконання, що принцип юридичної рівності не поширюється на Український народ як особливого суб'єкта права власності на землю, оскільки охоплює усі землі в межах державного кордону України й реалізується переважно у публічно-правовому порядку, через діяльність органів державної влади, місцевого самоврядування або безпосередньо народом у формах, визначених Конституцією України [137, с. 198]. Продовжуючи думку автори зазначають, що це право має первинний, пріоритетний характер, а всі інші форми власності – державна, комунальна та приватна є похідними, та додають, що принцип рівності суб'єктів права власності на землю передбачає не лише рівний доступ до механізмів захисту прав, а й рівну відповідальність за збереження земель як національного ресурсу, і подальший розвиток цієї правової конструкції вимагає глибшого аналізу механізмів захисту прав суб'єктів власності на землю, незалежно від їх правового статусу та форми власності, що має знайти своє відображення у законодавстві та правозастосовній практиці [137, с. 198-199].

Отже, право на землю (земельну ділянку) в умовах набуття повинно реалізовуватись в умовах правової рівності, як між фізичними та юридичними

особами, так і між публічними та приватними суб'єктами. Відповідне абсолютне право власності на землю означає не лише можливість особи реалізовувати повний обсяг правомочностей власника (володіння, користування, розпорядження), але й незалежність цього права від впливу державної політики, адміністративних актів чи реформ.

Для прикладу, при передачі справи № 477/2330/18 на розгляд Великої Палати Верховного Суду, колегія суддів визнала за необхідне відступити або уточнити правовий висновок, викладений у постановках Касаційного цивільного суду, сформульований у реченні «у цьому випадку може йтися і про право власності (пункт «г» частини першої статті 141, пункт «а» частини першої статті 143 Земельного кодексу України)» та наголошено «на необхідності чіткого визначення умов і порядку припинення права на землю, з урахуванням того, що використання земельної ділянки не за цільовим призначенням та неусунення допущених порушень можуть слугувати підставою виключно для примусового припинення права користування землею, а не права власності» [138]. Предметом розгляду у цій справі є саме примусове припинення права власності на земельну ділянку, проте стаття 140 Земельного кодексу України [3] не передбачає таких підстав, як нецільове використання чи неусунення порушень. Відповідно до статті 141 (пункт «г» частини першої) Земельного кодексу України [3] зазначені порушення є підставами для припинення лише права користування земельною ділянкою, при цьому фізичні особи володіють спірною землею на підставі державного акта про право власності [3]. Отже, саме нецільове використання та неусунення порушень можуть слугувати підставою виключно для припинення права користування земельною ділянкою. У свою чергу, стаття 143 Земельного кодексу (пункт «а» частини першої), на яку посилався апеляційний суд з огляду на висновок Верховного Суду, визначає умови примусового припинення права власності або користування землею у судовому порядку, а не процедуру припинення права на землю загалом [3]. У іншій судовій справі (№ 633/408/18 ухвала Великої Палати Верховного Суду від 05 жовтня 2022 року) правова проблема, що розглядалася, полягала у з'ясуванні положень статті 32 Земельного

кодексу України та статті 13 Закону України «Про фермерське господарство» - зокрема, щодо того, чи має член фермерського господарства право на безоплатне виділення у власність земельної частки (паю) з земель, що перебувають у користуванні такого господарства [139]. Об'єднана палата Касаційного цивільного суду висловила позицію про наявність у члена фермерського господарства права на безоплатне набуття у власність частини земельної ділянки, що перебуває у користуванні фермерського господарства [139]. Вказані правові позиції Верховного Суду демонструють поступове формування доктрини обмеженого втручання у право власності на землю, що кореспондує з європейським стандартом правової визначеності як елементом верховенства права.

Водночас у постанові Верховного Суду у складі Касаційного адміністративного суду від 3 листопада 2021 року у справі № 817/1911/17 (провадження № К/9901/61297/18) міститься протилежний висновок: у жодного члена фермерського господарства, включаючи його засновника, не виникає права на безоплатне отримання у власність земельної ділянки з тієї, що була надана для створення фермерського господарства [139]. Така правова колізія потребує подальшого врегулювання з урахуванням принципу правової визначеності та уніфікації підходів судової практики. Як наслідок Об'єднана палата Касаційного цивільного суду дійшла висновку про необхідність відступу від висновків щодо застосування норм права у подібних правовідносинах, викладених Верховним Судом у складі Касаційного адміністративного суду у постанові від 03 листопада 2021 року у справі № 817/1911/17 [139].

У сучасних правових системах регулювання земельних відносин базується на балансі між гарантіями права приватної власності та суспільними інтересами, що передбачає встановлення відповідних обмежень. Конституційні акти та цивільні кодекси більшості європейських держав, зокрема й України, проголошують непорушність права власності на землю. Водночас, реалізація цього права має здійснюватися з урахуванням принципу суспільного блага. Зокрема, у Німеччині конституційно закріплено положення «Eigentum

verpflichtet» (у перекладі – «власність зобов'язує»), яке зобов'язує власника землі використовувати її з урахуванням інтересів суспільства [140, с. 132].

Конституція України також визначає, що земля є об'єктом права власності Українського народу, основним національним багатством і перебуває під особливою охороною держави (статті 13, 14 Конституції України) [2], що формалізує її соціальну функцію та підкреслює відповідальність держави за раціональне використання земельних ресурсів. Правовий механізм регулювання земельних відносин передбачає забезпечення правової визначеності, захист прав власників і користувачів. У країнах Європейського Союзу судова практика у сфері земельних відносин формується під впливом необхідності забезпечення балансу між правом приватної власності та публічними інтересами. На відміну від України, де ключовою проблемою є конкуренція норм цивільного та земельного законодавства, у європейських юрисдикціях основний акцент робиться на оцінці пропорційності втручання держави у право власності. Зокрема, національні суди держав-членів ЄС, а також Європейський суд з прав людини при розгляді земельних спорів виходять із необхідності перевірки трьох ключових критеріїв: законності втручання, наявності легітимної мети та дотримання справедливого балансу між інтересами суспільства і правами власника. Такий підхід забезпечує передбачуваність судових рішень та стабільність правового режиму земельної власності. Також, у країнах Європейського Союзу зростає значення екологічно орієнтованого підходу, де земля та ґрунти розглядаються не лише як економічний ресурс, а й як суспільне благо, пов'язане з продовольчою безпекою, біорізноманіттям та екосистемними функціями. Системи земельного адміністрування все частіше орієнтуються на принципи сталого розвитку, що вимагає узгодження економічної ефективності з екологічною відповідальністю та соціальною справедливістю. Як наголошує J. Wallace та I. Williamson, виклики глобального рівня формують нові вимоги до управління землею як до елемента політики сталого розвитку [141].

Сучасні дослідження у сфері земельної політики також підкреслюють необхідність перегляду її цілей з урахуванням принципів економічної

ефективності, екологічної безпеки й соціальної справедливості [142, с. 576]. Це вимагає підвищення ролі планування у просторі та реформування ринку землі. Відповідно до вказаних підходів, держава наділена правом втручання у ринковий обіг землі з метою запобігання ринковим збоєм, надмірній концентрації земель у руках окремих суб'єктів, виснаженню ґрунтів та іншим загрозам сталому розвитку, що ґрунтується не лише на економічних аргументах, а й на ідеї забезпечення прав людини й суспільного добробуту [143, с. 38].

У європейських правових системах особливе значення надається регулюванню використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення та захист власності крізь призму дії принципу Верховенства права. Національне законодавство більшості країн ЄС передбачає низку обмежень і санкцій, спрямованих на забезпечення раціонального землекористування та захист суспільних інтересів. Так, у Нідерландах функціонують спеціальні державні органи, уповноважені контролювати дотримання стандартів ведення сільського господарства. Власники землі, навіть якщо вони є фізичними особами, зобов'язані дотримуватися норм щодо застосування агрохімікатів, чергування культур тощо. У разі грубих порушень законодавства держава має право вилучити земельну ділянку, що свідчить про перевагу публічних інтересів над індивідуальними правами власника [144].

Загальноєвропейська правова традиція характеризується поєднанням широких повноважень власників із закріпленням їхньої соціальної відповідальності. У Цивільному кодексі Німеччини зазначено, що власники зобов'язані використовувати землю раціонально, з урахуванням екологічних вимог та суспільних потреб [75]. Такий підхід дозволяє досягти сталості в аграрному секторі та зміцнювати продовольчу безпеку.

Європейський підхід також орієнтований на забезпечення правової визначеності, дотримання принципу добросовісного набуття, гарантування цільового використання земельних ресурсів, а також на запобігання завданню шкоди сусіднім власникам і навколишньому середовищу. Такі принципи є

втіленням класичних доктрин приватного права щодо заборони зловживання правом власності.

Водночас право приватної власності на землю є основоположним інститутом цивільного права, що в українському контексті має власну історію трансформації. Після тривалого періоду соціалістичної моделі, яка не визнавала приватну земельну власність, в Україні було здійснено поступовий перехід до ринкового механізму регулювання земельних відносин. Конституція України 1996 року закріпила право приватної власності на землю [2], а Земельний кодекс України 2001 року деталізував його зміст та порядок реалізації [3]. Проте з моменту набуття чинності Земельним кодексом введено мораторій на відчуження сільськогосподарських земель, що діяв понад 19 років, обмежував власників паїв у реалізації права розпоряджатися землею. У 2018 році Європейський суд з прав людини у справі «Зеленчук і Цицюра проти України» визнав це обмеження таким, що порушує право мирного володіння майном, передбачене статтею 1 Протоколу №1 до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод [145]. Зазначене рішення ЄСПЛ стало важливим імпульсом до реалізації земельної реформи. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31 березня 2020 року №552-ІХ скасував мораторій на продаж сільськогосподарських земель, і з 1 липня 2021 року в Україні поступово запроваджено ринок землі [131].

Для порівняння, у більшості країн Західної Європи інститут приватної власності на землю є сталим елементом правової системи, що сформувався історично й функціонує без суттєвих законодавчих обмежень. Зокрема, у Німеччині земля перебуває у вільному обігу, а законодавство не містить обмежень на купівлю чи концентрацію сільськогосподарських угідь в одних руках – як для національних, так і для громадян Європейського Союзу [146].

Як наслідок, судова практика у країнах Європи тісно пов'язана з особливостями правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення. На відміну від України, де суди часто вирішують спори, пов'язані з недосконалістю нормативного регулювання та колізіями між різними галузями

права, у державах ЄС предметом судового контролю переважно є законність адміністративних обмежень і дотримання процедур при укладенні правочинів щодо землі. Так, у Франції суди розглядають спори, пов'язані з реалізацією переважного права викупу земель державними інституціями, перевіряючи обґрунтованість втручання у договірні відносини сторін. У Польщі поширеними є справи щодо відмови у набутті земельних ділянок у зв'язку з невідповідністю покупця встановленим законодавством критеріям, що свідчить про активну роль судів у контролі за обігом земель. У Німеччині судова практика орієнтована на забезпечення стабільності цивільного обороту земель, зокрема через захист добросовісного набувача та принцип публічної довіри до поземельного реєстру.

Таким чином, у європейських країнах суди виконують функцію гаранта законності ринку земель, тоді як в Україні вони часто змушені компенсувати недоліки законодавчого регулювання. Більше того, окремі країни Європи, зокрема Польща, демонструють більш комплексний підхід до поєднання приватної власності з державним контролем. Так, окрім класичної приватної власності на землю, у польському законодавстві діє інститут перпетуальної (вічної) успадкованої власності (*użytkowanie wieczyste*), який надає фізичним або юридичним особам право довгострокового (до 99 років) користування державною землею з можливістю передачі прав третім особам [147].

Після вступу до Європейського Союзу Польща запровадила жорсткі обмеження щодо ринку сільськогосподарських земель з метою запобігання спекуляції та надмірній концентрації угідь. Зокрема, Законом від 14 квітня 2016 року було тимчасово (на 5 років) заборонено продаж державних сільськогосподарських земель, а також запроваджено низку обмежень на приватному ринку [148, с. 25]. Відповідно до чинного порядку, набувати сільськогосподарські землі мають право лише «індивідуальні фермери» - фізичні особи, які постійно проживають у межах відповідної гміни, мають аграрну освіту та особисто ведуть господарство. Інші покупці зобов'язані отримати дозвіл від голови Національного центру підтримки сільського господарства (KOWR). Законодавством встановлено максимальний ліміт площі в одних руках – 300 га, а

також вимогу утримання ділянки у власності не менше 5 років з моменту придбання. Крім того, держава, в особі KOWR, має право першочергової купівлі будь-якої земельної ділянки площею від 0,3 га, а також корпоративних прав компаній, що володіють понад 5 га сільськогосподарських угідь [148, с. 25-26].

Французький підхід до регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення вирізняється наявністю розгалуженої системи державного втручання. Центральним елементом є діяльність державних установ SAFER (*Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural*), які наділені правом пріоритетного викупу земель. Нотаріуси зобов'язані інформувати SAFER про кожну угоду щодо відчуження аграрної нерухомості, після чого агенція може викупити ділянку за ринковою ціною в інтересах розвитку сільської місцевості або на користь молодого фермера [149].

Особливого значення в цьому набуває інститут оренди, який в Україні історично сформувався як ключовий механізм користування землею під час дії мораторію. У країнах ЄС орендні відносини також відіграють важливу роль. Франція має одну з найбільш захищених моделей: мінімальний строк сільськогосподарської оренди становить 9 років, орендар має право на поновлення договору та переважне право купівлі, а розмір орендної плати регулюється державою [150]. Аналогічні гарантії закріплені у Бельгії. У Німеччині, де також переважає орендна модель землекористування, договори зазвичай укладаються на 5-12 років, а агрокомпанії віддають перевагу оренді задля оптимізації витрат [146]. У Польщі, де купівля сільськогосподарських земель суворо обмежена, оренда стала основним механізмом доступу до землі для нефізичних осіб. Законодавство передбачає переважне право орендаря на викуп ділянки та фіксує типові умови користування [147].

Особливістю правового регулювання земельних відносин в Україні є відмінності у правовому режимі оренди приватних і публічних земель. Велика Палата Верховного Суду наголосила, що договори оренди земель державної та комунальної власності підпорядковуються жорсткішому імперативному регулюванню, зокрема щодо встановлення та зміни розміру орендної плати.

Судова практика 2024 року підтверджує, що такі договори мають визначатися відповідно до оновленої нормативної грошової оцінки земельних ділянок, що прямо передбачено Законом України «Про оцінку земель» [151]. Водночас оренда земель приватної форми власності ґрунтується на диспозитивності, що надає сторонам договору більшу автономію у визначенні умов, зокрема розміру орендної плати, за умови дотримання загальних вимог законодавства.

Окрім інституту оренди, у правових системах романо-германської традиції, до яких належить і Україна, застосовуються й інші форми речових прав на землю. Зокрема, у Франції та низці інших країн ЄС законодавство передбачає право узуфрукту – довічного користування чужою власністю з правом вилучення плодів, а також різновиди сервітутів, які забезпечують обмежене користування чужою річчю. Українське законодавство імплементувало ці конструкції шляхом закріплення інституту земельного сервітуту (глава 16 Земельного кодексу України) [3], що дозволяє обмежене користування чужою земельною ділянкою для певних потреб – проходу, проїзду, прокладення комунікацій тощо. Крім того, Цивільний кодекс України запровадив права емфітевзису (довгострокового користування чужою сільськогосподарською землею) та суперфіцію (права забудови на чужій земельній ділянці), які запозичені з римського приватного права та відповідають сучасним потребам гнучкого регулювання земельних відносин [1].

У європейських країнах застосовуються схожі правові конструкції. Так, у Польщі функціонує сервітут трансмісії – специфічна форма земельного сервітуту для забезпечення прокладення інженерних мереж. У Німеччині положення Цивільного кодексу (BGB) передбачають інститути *Grunddienstbarkeit* (земельного сервітуту) та *Nießbrauch* (узуфрукту), що широко використовуються для врегулювання правовідносин суміжного землекористування і забезпечення балансу інтересів власників та користувачів. Судова практика вказаних юрисдикцій спрямована на забезпечення ефективного правового захисту носіїв обмежених речових прав, включно з можливістю звернення до суду у разі порушення прав як з боку третіх осіб, так і самого власника.

Регламентация порядку набуття та відчуження земельних ділянок істотно впливає на формування судової практики, оскільки дотримання встановлених процедур є визначальним чинником легітимності правочинів. В Україні загальний правовий порядок набуття права власності на землю доповнюється спеціальними вимогами земельного законодавства. Зокрема, договори купівлі-продажу земельних ділянок підлягають нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. До скасування мораторію діяла законодавча заборона на відчуження сільськогосподарських земель, що спричинило масове використання альтернативних механізмів, зокрема, договорів емфітевзису, міни тощо, що, у свою чергу, призвело до зростання кількості судових спорів.

Після відкриття ринку сільськогосподарських земель судова практика стикається з новими викликами. Зокрема, суди перевіряють дотримання переважного права купівлі (у разі укладення договорів із особами, які мали статус орендаря відповідно до статті 130-1 Земельного кодексу України) [3], а також факти концентрації земель у межах, встановлених антимонопольним законодавством. Відсутність в Україні спеціального державного органу, аналогічного французькому *SAFER* або польському *KOWR*, обумовлює покладення функцій первинного контролю за законністю правочинів на нотаріусів та суди, які фактично виконують функцію фільтра сумнівних або незаконних операцій.

Польща, на відміну від України, реалізує систему дозволів і преференцій у сфері обігу земель. Законодавство цієї країни передбачає, що особа, яка не має статусу «індивідуального фермера», повинна отримати згоду державного органу для набуття права власності на сільськогосподарську землю площею понад 1 га. У протилежному випадку договір визнається нікчемним. Навіть після завершення мораторію на продаж державних земель діють обмеження, згідно з якими такі ділянки можуть відчужуватися лише визначеному колу суб'єктів за пріоритетною процедурою. Польське законодавство передбачає також можливість держави реалізувати право викупу непрямим шляхом, зокрема, через придбання корпоративних прав компаній, які володіють землею, аби запобігти обходу

законодавства [152]. Конституційний трибунал Польщі розглядав питання відповідності таких положень Конституції, і, незважаючи на критику з боку Європейської Комісії щодо можливого порушення свободи руху капіталу, визнав їх обґрунтованими з точки зору соціальної функції власності та забезпечення продовольчої безпеки.

У Франції механізм переважного права, реалізований через діяльність державної агенції SAFER, свідчить про істотне звуження принципу свободи договору у сфері відчуження земель. SAFER не лише має пріоритетне право викупу земельної ділянки, а й наділена повноваженнями переглядати умови угоди, зокрема її вартісні показники. У разі, якщо задекларована ціна купівлі-продажу визнається агенцією неринковою (завищеною або заниженою), SAFER може ініціювати укладення угоди на інших умовах або виставити ділянку на відкриті торги. Таким чином, держава забезпечує прозорість, ефективність та публічний інтерес у сфері земельних транзакцій, а також запобігає спекулятивним операціям [153].

Водночас окремі механізми втручання держави зберігаються, зокрема муніципалітети можуть реалізовувати право пріоритетного викупу земельних ділянок для задоволення суспільних потреб, переважно в межах міських територій, що передбачено Будівельним кодексом. В історичному контексті варто зазначити, що землі східних федеральних земель після об'єднання Німеччини реалізовувалися через державну компанію *BVVG* за регульованими процедурами для поступового переходу до приватного ринку. Німецька судова практика дотримується принципу публічної довіри до реєстру, відповідно до якого право власності, зареєстроване у *Grundbuch*, захищає добросовісного набувача навіть у випадку дефектів у попередніх транзакціях.

Таким чином, 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.

В Україні судова практика у сфері земельних правовідносин останніми роками зазнала істотної еволюції під впливом конституційних засад, міжнародних зобов'язань держави та рішень Європейського суду з прав людини. Велика Палата Верховного Суду в останні роки сформувала низку засадничих правових позицій щодо юрисдикції земельних спорів. Зокрема, у випадках, коли предметом позову є визнання недійсним розпорядчого акта органу влади, який вплинув на право власності або користування земельною ділянкою, такі спори можуть розглядатися в порядку цивільного або господарського судочинства, навіть попри наявність ознак публічно-правового характеру. Так, у постанові Великої Палати від 12.03.2024, що стосувалася земель історико-культурного призначення, наголошено, що вимога прокурора скасувати наказ Держгеокадастру про передачу земельної ділянки у комунальну власність є належним способом захисту майнових інтересів держави, оскільки усуває правову невизначеність [154].

Окрема категорія спорів пов'язана із захистом прав добросовісних набувачів земельних ділянок та врівноваженням конфлікту між приватною власністю і публічним інтересом. Раніше в Україні мала місце практика, коли громадяни втрачали набуті ділянки через скасування рішень органів влади, на підставі яких ці ділянки було передано. Прецедентом у формуванні нових підходів стало рішення Європейського суду з прав людини у справі «Кулик проти України», в якій заявник був позбавлений земельної ділянки після більш ніж десяти років володіння, попри те, що вона була отримана на законних підставах згідно з рішенням райдержадміністрації. ЄСПЛ дійшов висновку, що держава порушила право заявника на мирне володіння майном, оскільки не надала компенсації і діяла в умовах правової невизначеності (невстановлені межі прибережної захисної смуги) [155].

У відповідь на критику міжнародних інституцій та потребу системного оновлення підходів, в Україні 7 квітня 2025 року було ухвалено Закон України «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача» [156], яким внесено зміни до Цивільного кодексу України щодо захисту прав добросовісних набувачів. Законом передбачено

об'єктивний початок перебігу позовної давності з моменту державної реєстрації права, заборону витребування нерухомого майна після 10-річного добросовісного володіння та обов'язкове вирішення питання компенсації при поверненні майна в державну або комунальну власність [156]. Попри це, практика засвідчує, що застосування нових положень супроводжується такими складнощами, зокрема прокурори продовжують ініціювати позови про витребування майна без пропозиції компенсації, а суди іноді ігнорують вимоги закону, посилаючись на обмеження державного бюджету. Така ситуація свідчить про поступове формування судової доктрини, в межах якої має бути забезпечено справедливий баланс між захистом публічних інтересів і охороною прав приватних осіб.

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).

Основою Ісландської моделі регулювання земельних є цивілістичні традиції, закріплені у Цивільному кодексі та Законі про майно (Закон № 55/1993) [157], а земельні спори розглядаються в межах загальної юрисдикції цивільних судів, що вказує на інтеграцію правового регулювання земельних відносин у сферу приватного права. W. Newman зазначає, що судова система Ісландії, попри її компактність, має ряд характерних рис, що відрізняють її від систем інших європейських країн, зокрема в ісландській практиці нерідко використовуються норми та принципи, запозичені з правових систем інших скандинавських держав, передусім Данії та Норвегії, також у низці справ застосовуються положення права Європейського Союзу, що зумовлено участю Ісландії у Європейській економічній зоні [158]. Також дослідник додає, що однією з характерних ознак ісландського права є застосування принципу *eðli máls* (у

перекладі - «природа справи»), що використовується в разі відсутності чіткої законодавчої норми та є допоміжним джерелом права, у таких випадках суди керуються загальними засадами права, міркуваннями справедливості та розумності, розглядаючи конкретну ситуацію в контексті її фактичних обставин [158].

У Великій Британії теж характерною є наявність межових спорів щодо права власності, користування, володіння чи меж земельних ділянок. Загалом, такі конфлікти є складним правовим явищем, що потребує комплексного підходу для їх ефективного врегулювання, що зумовлює застосування структурованих процедур, включно з альтернативними методами вирішення конфліктів, та дозволяє знизити соціальне напруження та мінімізувати судові витрати [159].

У Німеччині ключовими інституціями, які формують підходи до експропріації, виступають Федеральний адміністративний суд і Конституційний суд. Їхня практика вимагає, щоб примусове відчуження землі (наприклад, для будівництва інфраструктурних об'єктів) здійснювалося виключно з дотриманням вимог закону та за умови попередньої справедливої компенсації. Такі стандарти фактично дублюють положення статті 1 Першого протоколу до Європейської конвенції про захист прав та основоположних свобод [41]. Крім того, німецьке право визнає принцип публічної довіри до поземельного реєстру (*Grundbuch*), що надає високий рівень захисту добросовісним набувачам.

В Німеччині у відповідності до Закону про ведення поземельної книги (*Grundbuchordnung, GBO*) [160], зміни до поземельного обліку, що відіграє функцію реєстру майнового права, внесення змін до поземельної книги здійснюється, як правило, на підставі заяви зацікавленої особи, також присутня допустимість внесення запису на підставі судового рішення або виконавчого документа, що особливо актуально у разі виправлення помилок.

У Польщі після запровадження у 2016 році обмежень щодо набуття сільськогосподарських земель, судова практика зосередилася на тлумаченні понять «індивідуальний фермер» та «достатній зв'язок із місцевістю». Частими є справи про відмову в реєстрації договорів купівлі-продажу через невідповідність

покупця встановленим критеріям. Участь у подібних спорах беруть як суди загальної юрисдикції, так і адміністративні інституції, включно з оскарженням рішень KOWR. З огляду на потенційне обмеження прав іноземних покупців, не виключено звернення до Конституційного трибуналу або ЄСПЛ щодо відповідності таких норм стандартам свободи руху капіталу.

Загалом, судова практика європейських держав, зокрема і Європейського Союзу у земельній сфері, демонструє прагнення до збереження балансу між правами власника та інтересами суспільства, основоположним у цьому є принцип пропорційності втручання держави у приватну сферу. Такий підхід поступово під впливом рішень Європейського суду з прав людини впроваджується і в Україні.

Практика ЄСПЛ відіграє особливу роль для країн, що є сторонами Європейської конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, зокрема для України, яка відповідно до Закону України «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини» від 23 лютого 2006 року № 3477-IV, зобов'язана враховувати рішення ЄСПЛ як джерело права [161].

Одним із ключових прецедентів у сфері земельних правовідносин стало рішення ЄСПЛ у справі «Зеленчук і Цицюра проти України» [145], яким багаторічний мораторій на продаж сільськогосподарських земель визнано таким, що накладає «надмірний тягар» на власників і порушує принцип справедливої рівноваги між інтересами суспільства та правами особи. Це рішення стало безпосереднім каталізатором земельної реформи в Україні [162].

Окрім системних рішень, ЄСПЛ неодноразово висловлювався щодо обмежень прав власника землі в індивідуальних випадках.

Для України особливо важливими є справи щодо невиконання державою судових рішень про повернення або надання земельних ділянок. Так, у справі «Кривенький проти України» ЄСПЛ встановив порушення, коли органи влади протягом багатьох років не виконували рішення про поновлення прав заявника [163]. Подібна ситуація мала місце і в справі «Кулик проти України», де позбавлення особи права власності на землю було здійснено без виплати

компенсації, попри те, що невизначеність правового статусу ділянки виникла з вини самої держави [155].

Таким чином, роль ЄСПЛ у формуванні правозастосовної практики у сфері земельних відносин є визначальною. Його рішення виконують функцію дороговказу для національних судів як України, так і країн ЄС, сприяючи уніфікації стандартів захисту права власності та зміцненню принципу верховенства права. В Україні практика ЄСПЛ дедалі частіше інтегрується в мотиваційну частину рішень Верховного Суду, а також враховується під час розробки проєктів законодавчих змін, зокрема в оновленні редакцій цивільного та земельного законодавства. У такий спосіб забезпечується поступове входження України до єдиного правового простору Європи на основі спільних стандартів захисту прав людини.

Інтеграція України до європейського правового простору обумовлює необхідність системного наближення національного законодавства до правових норм і регуляторних стандартів Європейського Союзу, зокрема у сфері земельних відносин. Цей процес розпочався ще в 1994 році із підписанням Угоди про партнерство і співробітництво між Україною та ЄС, яка в статті 51 передбачала обов'язок поступового наближення українського законодавства до норм *acquis communautaire* у сферах охорони довкілля, використання природних ресурсів та сільського господарства [164].

Підписана в 2014 році Угода про асоціацію між Україною та Європейським Союзом значно деталізувала ці зобов'язання, розширивши вимоги щодо гармонізації правового регулювання землекористування, просторового планування, охорони земель та управління природними ресурсами [165].

Одним із ключових векторів впливу є екологічне право ЄС. Земельні відносини в європейському вимірі тісно пов'язані з екологічною безпекою, що зумовлює необхідність імплементації низки екологічних директив. Зокрема, Директива 2004/35/ЄС Європейського Парламенту та Ради закріплює принцип «забруднювач платить» і охоплює шкоду ґрунтам як об'єкту охорони. Її норми стимулюють удосконалення інституту відповідальності за забруднення земельних

ресурсів в Україні, а також потребують законодавчого запровадження механізму екологічного страхування [166]. Крім того, положення Директиви 2010/75/ЄС вимагають контролю за станом ґрунтів у рамках процедур екологічного ліцензування, що напряду впливає на порядок використання промислових земель [167].

Другий важливий напрям гармонізації – просторове планування. Хоча ЄС не має єдиної «земельної» директиви, що регламентує приватноправові аспекти земельних правовідносин (володіння, оренду, продаж), держави-члени реалізують принципи сталого землекористування через національні стратегії відповідно до цілей Європейського зеленого курсу (*European Green Deal*). До них належать запобігання деградації ґрунтів, збереження біорізноманіття, захист ландшафтів і відновлення природи [120]. Україна, орієнтуючись на ці підходи, адаптує власне законодавство щодо охорони родючості ґрунтів, протидії ерозії та відновлення деградованих земель.

Суттєвий вплив на правове регулювання земельних відносин справляє Спільна аграрна політика (САП), яка встановлює критерії належного землекористування для отримання фінансової підтримки. Україна вже інтегрує частину цих підходів у програми підтримки фермерських господарств. Паралельно, принцип вільного руху капіталу, закріплений у праві ЄС, чинить тиск на надмірні обмеження у режимі обігу земель. Так, Єврокомісія зобов'язала нові країни-члени, зокрема Польщу та Угорщину, поступово скасувати заборони на придбання земель сільськогосподарського призначення іноземцями. Подібні рекомендації можуть бути адресовані й Україні після вступу до ЄС, адже чинна повна заборона продажу землі іноземцям прямо суперечить принципу недискримінації за ознакою громадянства в інвестиційній сфері.

Крім нормативів Європейського Союзу, на реформу українського земельного законодавства впливають і міжнародні стандарти у сфері управління природними ресурсами. Особливої ваги набули *Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests in the Context of National Food Security* (FAO, 2012), які хоч і не мають обов'язкової сили, але

визначають пріоритетні орієнтири: забезпечення прозорості в розпорядженні землями, захист прав уразливих груп населення, гендерну рівність у доступі до землі, недопущення примусового виселення [168]. Україна підтримує ці принципи і частково реалізує їх у законодавстві, зокрема через інструменти електронних земельних аукціонів, запобігання рейдерству та автоматизацію кадастрового обліку.

Комплексне наближення національного земельного законодавства до норм ЄС уже дало певні результати, що обґрунтовується адаптацією методики нормативної грошової оцінки земель до європейських принципів; законодавство з оцінки впливу на довкілля (ОВД) поширено на проекти, що змінюють умови землекористування, відкритості цифрових реєстрів, що відповідає найкращим практикам ЄС. Також слід зазначити, що Україна активно імплементує принципи практики Європейського суду з прав людини (ЄСПЛ). Наприклад, обмеженості втручання держави у реалізацію приватного права, про що зазначено у справі «Sporrong and Lönnroth v. Sweden» [169], де суд підкреслив, що втручання у право власності повинно бути необхідним у демократичному суспільстві, здійсненим на основі закону, та не має створювати надмірного тягаря для власника.

Отже, сучасна модель регулювання земельних відносин в Україні формується під впливом взаємодії внутрішніх реформ та зовнішньополітичного курсу на євроінтеграцію. Євроінтеграційні зобов'язання України охоплюють розвиток кадастрової інфраструктури, гармонізацію цивільного та земельного законодавства, імплементацию правових інститутів європейського приватного права, а також децентралізацію управління земельними ресурсами.

Значного впливу на реформування національної практики набули рішення ЄСПЛ, зокрема у справах щодо пропорційності обмеження права власності, компенсації при вилученні майна та захисту добросовісного володіння. Українські суди дедалі частіше застосовують європейські підходи до тлумачення права власності, однак у вітчизняній практиці зберігаються виклики, пов'язані з правовою невизначеністю, воєнними наслідками та необхідністю виправлення системних помилок минулого. У цьому векторі українську модель земельної

реформи можна охарактеризувати як перехідну гібридну систему, що поєднує ринкові механізми з елементами адміністративного контролю та перебуває у стані нормативної й інституційної адаптації до права Європейського Союзу. Водночас досвід держав Європи свідчить, що ефективне функціонування земельних відносин забезпечується поєднанням ринкових механізмів із розвиненими інституційними запобіжниками, стабільною судовою практикою та превентивними інструментами державного регулювання, що формує більш передбачувану модель правового обігу земель. Проведений аналіз судової практики та правових інструментів регулювання земельних спорів як в Україні, так і в країнах Європи демонструє загальну тенденцію до зближення підходів у сфері захисту земельних прав, зокрема через посилення ролі принципу правової визначеності, пропорційності втручання у право власності та імплементації стандартів Європейського суду з прав людини. Це свідчить про поступову конвергенцію національних правових систем у напрямі єдиних європейських підходів до регулювання земельних відносин.

За таких умов особливої актуальності набуває подальший розвиток земельних відносин в Україні у контексті узагальнення європейського досвіду, що дозволяє визначити перспективні розвитку національної моделі з урахуванням балансу між ринковою свободою, інституційними гарантіями та публічними інтересами. Це зумовлює необхідність переходу до аналізу практичних і нормативних перспектив розвитку земельних відносин в Україні.

3.3. Перспективи розвитку земельних відносин в Україні з урахуванням європейського досвіду

Перспективи розвитку досліджуваної сфери обумовлюються необхідністю адаптації правових норм до трансформаційних змін соціально-економічного середовища, динаміки технологічного прогресу та імперативів імплементації міжнародно-правових стандартів.

Як зауважувалось, подальший розвиток правового регулювання земельних відносин потребує системної гармонізації цивільного та земельного законодавства з нормами суміжних галузей – аграрного, екологічного та містобудівного права. Така інтеграція забезпечить комплексність правового регулювання, усуне колізії між нормативними актами та сприятиме ефективному застосуванню правових норм у приватноправовій та публічній площині. Особливої уваги потребує удосконалення механізмів захисту прав власності на землю з урахуванням публічного інтересу, що є ознакою сучасних європейських моделей права власності.

Розвиток інститутів захисту цивільних (приватних) прав у сфері земельних відносин передбачає реформування судових та адміністративних процедур. В українському форматі зберігається потреба у скороченні строків розгляду земельних спорів, підвищенні кваліфікації суддів щодо застосування норм цивільного та земельного права, а також у розробленні ефективних моделей компенсацій та реституції. Практика низки європейських країн демонструє успішність реалізації подібних рішень, які можуть бути використані як зразок для імплементації в українську правову систему.

Сучасні цивілістичні підходи розглядають право власності не як абсолютне, а як соціально відповідальну юридичну категорію, обмежену інтересами сталого розвитку, охорони довкілля та публічного порядку. Така позиція підтверджена в прецедентній практиці Європейського суду з прав людини, зокрема у досліджуваній справі *Sporrong and Lönnroth v. Sweden*, де сформульовано доктрину «справедливого балансу» між правом індивіда та суспільним інтересом [169].

Також, у контексті глобалізаційних процесів, європейська практика демонструє широкий спектр підходів до встановлення обмежень на придбання сільськогосподарських земель іноземцями, які можуть бути адаптовані до українського правового поля з урахуванням внутрішніх соціально-економічних особливостей. Зокрема, в країнах ЄС, таких як Угорщина, Литва та Словаччина, встановлено багаторівневу модель допуску іноземців до ринку землі, що

ефективно запобігає спекулятивним діям і надмірній концентрації земельних ресурсів у приватному користуванні [170]. Це в свою чергу, дозволить Україні запозичувати найкращі практики у впровадженні інтегрованої геоінформаційної платформи, що об'єднає земельний кадастр із містобудівним та екологічним реєстрами, що дозволить перейти до моделі розумного управління територіями в режимі реального часу.

Подальший розвиток правового регулювання земельних відносин неможливий без інтеграції екологічних принципів і елементів соціальної відповідальності [171]. Сучасні виклики у суспільному житті (екологічні катастрофи, війни тощо) показують, що розвиток земельного законодавства є тісно пов'язаний із напрацюванням у сфері екології. Це показує, що сучасне регулювання земельних відносин – це розвиток власності (державної, комунальної чи приватної) на землю крізь призму екологічної стабільності.

Процес реформування земельного законодавства має відбуватися з урахуванням міжнародних тенденцій і національного контексту. У низці європейських країн, зокрема Німеччині, Франції та Чехії, спостерігається послідовна інтеграція земельного права з екологічною політикою та просторовим плануванням, що дозволяє гармонізувати інтереси індивіда, держави та суспільства в цілому [171]. Аналогічно, в Україні дедалі більшої актуальності набуває концепція сталого землекористування, що включає в себе не лише економічну ефективність, але й екологічну доцільність та соціальну справедливість.

Не менш важливим чинником є підвищення інституційної спроможності суб'єктів державного управління у сфері земельних відносин. Європейський досвід демонструє, що реформування кадастрової та реєстраційної систем базується на цифровізації процесів, чіткій структурі адміністрування й активному залученні громадськості через електронні сервіси [172]. В Україні в цьому напрямі вже зроблено низку важливих кроків: створено Єдиний державний реєстр речових прав на нерухоме майно, розвивається система електронного урядування у сфері реєстрації земельних ділянок – Державний земельний кадастр.

Зрештою, перспективи розвитку земельного законодавства безпосередньо пов'язані з дотримання принципів правової визначеності, подібний підхід сприятиме не лише збереженню стратегічних ресурсів, але й підвищенню ефективності управління земельними фондами на користь приватного блага.

Продовжуючи розгляд перспектив розвитку правового регулювання земельних відносин, доцільно акцентувати увагу на зростаючій ролі кліматичних змін як фактора трансформації правових систем. У країнах Європейського Союзу активно формуються спеціальні правові механізми, що інтегрують екологічні критерії у земельне право. Такі механізми охоплюють збереження екосистем, обмеження інтенсивного використання земельних ресурсів, впровадження агроекологічних стандартів і запровадження спеціальних правових режимів у зонах, що мають природоохоронне значення. У межах реалізації Європейської зеленої угоди (European Green Deal) передбачається перехід до сталої аграрної політики, яка прямо впливає на зміст правового статусу сільськогосподарських угідь, регламентацію їхнього цільового призначення, а також обмеження для власників у частині зміни виду використання земель [120].

Для України подібні підходи набувають критичного значення з огляду на потребу збереження родючості ґрунтів, протидії деградації земель і водних ресурсів, а також забезпечення продовольчої безпеки. Відповідно реформування національного земельного законодавства має включати не лише техніко-юридичні вдосконалення, зокрема модернізацію реєстраційних процедур і кадастрової інфраструктури, але й імплементацію екологічно орієнтованих правових конструкцій. Йдеться, зокрема, про запровадження правових інститутів – екосистемних сервітутів, екологічних обтяжень речових прав на землю, а також врахування екологічних критеріїв при прийнятті рішень щодо надання або вилучення земельних ділянок. Отже, напрям гармонізації цивільного та земельного законодавства України з правом ЄС має набути системного характеру, що передбачає не лише формальне наближення норм, а й повну імплементацію європейських стандартів правової визначеності та захисту добросовісного набувача.

Передусім, перспективним напрямом є також розвиток партнерських моделей землекористування, що дозволяє гармонізувати інтереси власників, користувачів та держави, забезпечуючи раціональний і сталий обіг земельних ділянок.

Окремо заслуговує на увагу впровадження цифрових інструментів управління земельними ресурсами, зокрема геоінформаційних систем (ГІС) та інтеграції земельного кадастру з іншими реєстраційними базами – містобудівними, екологічними, водними тощо. У низці європейських країн, зокрема Естонії та Литві, реалізовано концепцію «розумного кадастру» (Smart Cadastre), який дозволяє в режимі реального часу здійснювати правовий, економічний та природоохоронний моніторинг статусу земельної ділянки. В Україні подібні ініціативи розпочато в межах розвитку цифрових публічних сервісів, однак їх подальше впровадження потребує належного нормативно-правового регулювання, міжвідомчої координації та інституційного зміцнення системи управління земельними відносинами.

У сучасних умовах сталого розвитку та цифрової трансформації правова природа земельної ділянки зазнає суттєвих змін, що пов'язані з адаптацією правових механізмів до екологічних викликів, впровадженням цифрових інструментів управління, а також забезпеченням балансу між приватними й публічними інтересами у сфері доступу до земельних ресурсів.

Одним із провідних векторів сучасної земельної політики є її екологізація. Відповідно до положень Європейської Зеленої угоди (European Green Deal) [120], країни ЄС взяли на себе зобов'язання забезпечити перехід до кліматично нейтрального сільського господарства та раціонального використання земель. У зв'язку з цим правове регулювання земельних відносин поступово інтегрується з екологічними стандартами, просторовим плануванням та нормами охорони довкілля. У таких країн Середземномор'я, запроваджуються екологічні обмеження прав землевласників, зокрема через встановлення спеціальних режимів охорони ґрунтів і вод, які фіксуються у публічних реєстрах і впливають на цивільно-правовий статус земельної ділянки [173].

Для України цей напрям є надзвичайно актуальним з огляду на високу частку сільськогосподарських земель у структурі землекористування, а також ризику деградації ґрунтів і опустелювання. За даними Програми ООН з довкілля (UNEP), саме території Східної Європи, зокрема Україна та Молдова, потребують термінового законодавчого реагування на процеси ерозії, втрати біорізноманіття й ландшафтної деградації [174]. У цьому доцільним видається розвиток інституту екологічного зонування земель, нормативне визначення правового режиму деградованих територій, а також удосконалення механізмів компенсацій, обмежень або трансформацій речових прав у випадках порушення екологічної рівноваги. Зокрема, формування екологічно орієнтованої моделі земельних правовідносин, у межах якої право власності на земельну ділянку, набуватиме функціонального характеру з обов'язковим урахуванням екологічних обмежень та принципів сталого розвитку.

Іншим ключовим напрямом реформування є розвиток альтернативних моделей володіння та користування земельною ділянкою, таких як довгострокова оренда, аграрний лізинг, партнерське землекористування тощо. Ці форми передбачають запобігання надмірній концентрації земель у власності окремих осіб і водночас гарантують стабільність аграрного обігу та захист дрібних фермерських господарств. Для України, яка нещодавно відкрила ринок сільськогосподарських земель, застосування таких моделей може стати інструментом ефективної адаптації до нових умов розвитку правового регулювання земельних відносин.

Третім стратегічно важливим напрямом розвитку правового регулювання земельних відносин виступає цифровізація системи управління земельними ресурсами. У країнах Балтії, зокрема Литві, запроваджено концепцію «розумного кадастру» (*Smart Cadastre*) – багаторівневу геоінформаційну систему, що забезпечує публічний доступ до даних про земельні ділянки, їх правовий статус, обмеження, цільове призначення та інші характеристики у структурованій цифровій формі [175]. Такі інструменти дозволяють здійснювати попередню

правову оцінку та експертизу земель, знижуючи ризики шахрайства, дублювання реєстраційних дій, порушення добросовісності та законності обігу прав.

В Україні схожі ініціативи, що пов'язані інтеграцію даних земельного кадастру з містобудівними, екологічними, водними, лісовими та іншими реєстрами набувають розвитку. Проте станом на 2025 рік реалізація цих ініціатив ускладнюється низкою викликів, включно з фрагментарністю даних, відсутністю повної сумісності між реєстрами, а також недостатнім бюджетним забезпеченням цифрових трансформацій. Крім того, чинна нормативно-правова база України не повною мірою забезпечує юридичну силу електронних записів і не врегульовує повною мірою процедури їх інтеграції в межах правового простору.

В умовах реалізації курсу євроінтеграції одним із пріоритетних завдань є гармонізація національного законодавства у сфері земельних правовідносин з правом Європейського Союзу. Передусім, це стосується імплементації принципів правової визначеності та захисту прав добросовісного набувача. Сучасна система реєстрації речових прав на землю в Україні потребує розширення функціоналу єдиного державного реєстру, упровадження титульного страхування, створення цифрових механізмів перевірки правового статусу ділянки, а також усунення правових розбіжностей із базовими засадами цивільного та земельного законодавства.

Окрему увагу варто приділити розвитку альтернативних механізмів врегулювання земельних спорів, що пов'язане із широким застосуванням інституту медіації у сфері розгляду земельних спорів, що в умовах повоєнної відбудови України подібна практика може стати дієвим інструментом реагування на спори щодо земельних ділянок.

Вектор подальшого розвитку правового регулювання земельних відносин невіддільний від інтеграції земельного права з системами просторового планування та містобудівного регулювання. У країнах Європейського Союзу, зокрема Німеччині, Австрії, Данії, досягнуто високого рівня координації між правовим режимом земельних ділянок і документами стратегічного планування територій. Такий підхід забезпечує ефективне використання земельних ресурсів,

знижує ймовірність хаотичної або конфліктної забудови, зберігає інфраструктурні коридори та зони особливого функціонального значення [176].

Узагальнення європейського досвіду дозволяє виділити три базові моделі розвитку земельних відносин. Німецька модель характеризується високим рівнем державного регулювання та просторового планування, де земельні відносини тісно пов'язані з містобудівною політикою. Естонська модель є прикладом максимальної цифровізації, у межах якої функціонує повністю інтегрований електронний кадастр та система електронних реєстрів. Французька модель базується на балансі приватних і публічних інтересів із активною роллю державних інституцій у регулюванні обігу сільськогосподарських земель.

Зазначені підходи демонструють, що ефективна земельна політика в ЄС формується на основі поєднання цифрових технологій, інституційного контролю та екологічної орієнтації.

В Україні ж дотепер зберігається фрагментарність між земельним і містобудівним кадастрами, що створює нормативно-правові колізії, передумови для зловживань та правової невизначеності. Усунення цього розриву передбачено в *Національній стратегії регіонального розвитку України на період до 2027 року*, де закріплено мету створення єдиної інформаційної системи просторових даних, яка інтегрує цифрові ресурси земельного, екологічного, будівельного та водного кадастрів [177].

Україна володіє усіма необхідними передумовами для модернізації цивільного (приватного) законодавства у сфері земельних відносин. Йдеться не лише про оновлення законів, а й про необхідність формування нової юридичної культури землекористування, заснованої на принципі верховенства права, імплементація якого є ключовою засадою розвитку земельних відносин. Нарешті, довготривале функціонування модернізованої системи правового регулювання земельних відносин потребує постійного моніторингу, адаптації та правової оцінки. У країнах ЄС ці функції виконують незалежні агенції чи підрозділи у складі міністерств (наприклад, *Land Observatory France, Bundesamt für Bauwesen*

und Raumordnung, Kadaster Netherlands), які здійснюють системну аналітику впливу земельної політики на соціально-економічну динаміку [178].

Таким чином, подальший розвиток правового регулювання земельних відносин як в Україні, так і в державах Європейського Союзу характеризується багатовекторністю, що зумовлюється складністю правового, соціального й економічного середовища. У центрі таких трансформацій перебувають наступні ключові напрями:

- трансформація національного права до сучасних викликів, включаючи воєнний стан, кліматичні зміни, трансформацію форм власності;
- цифрова трансформація кадастрових і реєстраційних систем, що має на меті забезпечення прозорості, точності та доступності просторових даних;
- екологізація правового режиму землі шляхом імплементації засад сталого розвитку, що передбачає баланс між приватними правами й публічними екологічними інтересами;
- розвиток альтернативних форм договірної використання земельних ділянок, зокрема аграрного підряду тощо;
- формування нової правової культури землекористування, яка ґрунтується на принципі верховенства права.

Це, своєю чергою, стане підґрунтям для формування сучасної, гнучкої та ефективної моделі правового регулювання земельних відносин, що відповідатиме принципам правової визначеності, соціальної справедливості та сталого розвитку. Окреслені напрями свідчать про те, що подальший розвиток правового регулювання земельних відносин вимагає комплексного підходу, який передбачає трансформацію інституційного середовища та впровадження інноваційних моделей землекористування.

Досвід держав-членів Європейського Союзу засвідчує, що найрезультативніше реформування у сфері земельних відносин відбувається за умови поєднання трьох фундаментальних компонентів:

- формування нової моделі концептуального підходу до розвитку правового регулювання земельних відносин, де базовою основою є засадничі принципи

цивільного права, натомість принципи публічного регулювання виконують функцію збереження природнього ресурсу;

- юридичний розвиток інститутів речового та зобов'язального права, що передбачає гармонізацію із законодавством ЄС та поєднується з розвитком цифрових технологій і забезпеченням правової визначеності сталого землекористування;

- екологічна складова постає як ключова основа подальшого розвитку земельних відносин, що зумовлено дуальною природою земельної ділянки як об'єкта майнових прав та одночасно як природнього ресурсу, що потребує збалансованого правового регулювання.

Для України особливого значення набуває інтеграція зазначених векторів реформ в умовах євроінтеграційних процесів, відбудови держави після збройної агресії та забезпечення екологічної і соціальної справедливості, та є важливими також із погляду формуванням моделі управління земельними ресурсами, орієнтованої на принципи верховенства права, прозорості та юридичної визначеності, що закріплені у правовій системі Європейського Союзу.

Підсумовуючи, слід зазначити, що перспективи розвитку правового регулювання земельних відносин в Україні пов'язані з формуванням сучасної моделі обігу земельних ділянок, яка ґрунтується на засадах верховенства права та орієнтується на цілі сталого розвитку з урахуванням екологічного імперативу.

У довгостроковій перспективі це зумовлює трансформацію земельних відносин у межах цивільно-правового регулювання: від переважно майнового підходу до розуміння земельної ділянки як об'єкта речових прав - до комплексного правового режиму, в якому поєднуються приватноправові засади здійснення права власності та обмеження, що становлять невід'ємний елемент його змісту як соціально та екологічно обумовленого права.

Висновки до розділу 3

1. Обґрунтовано, що динаміка розвитку земельних відносин в Україні та країнах Європи має багаторівневий характер, при цьому спостерігається сталий перехід до цифрових моделей земельного адміністрування, гармонізації законодавства та посилення екологічного компонента у регулюванні земельних відносин. Водночас країни Центрально-Східної Європи, зокрема Україна, демонструють перехідний етап у розвитку, що значною мірою залежить від подолання наявних структурних проблем, пов'язаних із фрагментарністю законодавчих змін.

2. З'ясовано, що у країнах Європи сформувалася тенденція до переходу від фрагментарного та галузево відокремленого регулювання земельних відносин до системної інтеграції земельного права у структуру приватноправового регулювання, що забезпечує узгодженість із цивільним, екологічним та містобудівним правом і підвищує рівень правової визначеності.

3. Констатовано, що особливої актуальності набуває переосмислення концептуальних підходів у сфері регулювання земельних відносин, оскільки сучасний її розвиток відображає в Україні перехід від державоцентристської до людиноорієнтованої моделі регулювання.

4. Обґрунтовано, що земельні відносини доцільно розглядати як компонент складного соціо-еколого-економічного об'єкта, що зумовлює необхідність забезпечення балансу приватних і публічних інтересів у їх правовому регулюванні. Досягнення такого балансу вбачається у поступовій інтеграції цивілістичних засад у зміст земельного законодавства як одного з проявів реалізації принципу верховенства права.

5. 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. У більшості країн Європи спостерігається інтеграція земельного законодавства із масивом цивільного (приватного) регулювання та закріпленні відповідних

положень в Цивільних кодексах, наприклад Польщі, Чехії, Франції, Угорщині, Словаччині, що дозволяє розглядати земельну ділянку як об'єкт речового права. Така уніфікація виокремлює земельний обіг та земельну ділянку як особливий об'єкт нерухомості, що сприяє узгодженню спадкового, сімейного, договірної та інших інститутів цивільного права.

6. З'ясовано, що сучасна модель регулювання земельних відносин в Україні формується під впливом взаємодії внутрішніх реформ та зовнішньополітичного курсу на євроінтеграцію. Євроінтеграційні зобов'язання України охоплюють розвиток кадастрової інфраструктури, гармонізацію цивільного та земельного законодавства, імплементацію правових інститутів європейського приватного права, а також децентралізацію управління земельними ресурсами.

7. В ході аналізу досвіду держав-членів Європейського Союзу, з'ясовано, що найрезультативніше реформування у сфері земельних відносин відбувається за умови поєднання трьох фундаментальних компонентів:

- формування нової моделі концептуального підходу до розвитку правового регулювання земельних відносин, де базовою основою є засадничі принципи цивільного права, натомість принципи публічного регулювання виконують функцію збереження природнього ресурсу;

- юридичний розвиток інститутів речового та зобов'язального права, що передбачає гармонізацію із законодавством ЄС та поєднується з розвитком цифрових технологій і забезпеченням правової визначеності сталого землекористування;

- врахування екологічної складової як ключової основи подальшого розвитку земельних відносин, що зумовлено дуальною природою земельної ділянки. Це зумовлює потребу збалансованого правового регулювання.

8. З'ясовано, що досвід країн ЄС демонструє, що системна гармонізація правового регулювання земельних відносин полягає у дотриманні принципів правової визначеності, сталого розвитку та балансу приватних і публічних інтересів.

9. Аргументовано, що сучасна гармонізація правового регулювання земельних правовідносин України з європейськими стандартами має переважно судово-інтерпретаційний характер і відбувається поступово, що вказує про еволюційний, а не системно-реформаторський шлях зближення правових систем, у межах якого ключову роль відіграє судова практика та адаптація правозастосування до стандартів Європейського Союзу.

ВИСНОВКИ

В дисертації на основі проведеного комплексного порівняльно-правового аналізу підходів до правового регулювання земельних відносин в Україні та державах Європи, визначення їх особливостей і закономірностей, окреслення орієнтирів подальшого розвитку національного законодавства в умовах євроінтеграції України, зроблено наступні висновки та рекомендації, спрямовані на реалізацію мети дослідження, які одночасно характеризуються науковою новизною і мають теоретичне та науковопрактичне значення:

1. Обґрунтовано, що сучасна система регулювання земельних відносин в Україні не може бути повністю віднесена ані до класичної континентально-європейської моделі, ані до цивільно-правової моделі регулювання нерухомості, оскільки має власну специфіку, яка полягає у поєднанні елементів радянської земельно-правової доктрини та сучасних приватноправових підходів. Особливість цієї моделі полягає у її комплексному характері, що проявляється у взаємодії тріади законодавства: цивільного, земельного та законодавства у сфері державної реєстрації речових прав, які в сукупності формують інтегровану систему правового регулювання земельних відносин. Встановлено, що цивільний компонент гармонізує межі у здійсненні майнових прав, земельний – визначає зміст та обмеження, а законодавство про речові права інституціоналізує їх через інструменти державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Також зазначено, що подальший розвиток земельних відносин відбуватиметься шляхом посилення цивільно-правових механізмів регулювання та розширення диспозитивних засад здійснення прав на земельні ділянки при збереженні встановлених земельним законодавством обмежень щодо використання земель.

2. Співвідношення норм цивільного (приватного) права та інших галузей у сфері земельних відносин базується на таких основних моделях: по-перше, моделі спеціального регулювання, відповідно до якої норми земельного, екологічного та містобудівного законодавства конкретизують і деталізують загальні положення

цивільного права щодо набуття, здійснення та припинення прав на земельну ділянку; по-друге, моделі субсидіарного застосування цивільного (приватного) права у разі прогалин у спеціальному регулюванні; по-третє, моделі імперативних обмежень приватноправових засад, що зумовлює врахування вимог щодо цільового призначення земель, екологічної безпеки, зонування територій та державного контролю. Констатовано, що правове регулювання земельних відносин слід розглядати як інтегровану складову багаторівневої системи правового регулювання, в якій приватноправові механізми забезпечують обіг земельних ділянок, тоді як публічно-правові норми встановлюють межі та умови такого обігу.

3. Судові рішення виступають надважливим юридичним інструментарієм, що слугує підставою для набуття, зміни та припинення земельних правовідносин. У межах здійснення правосуддя суди реалізують насамперед правозастосовчу функцію, спрямовану на вирішення конкретних спорів та встановлення юридично значущих фактів, зокрема щодо права власності або права користування земельною ділянкою. У земельній сфері судова практика виконує й регулятивну функцію, оскільки сприяє забезпеченню єдності правозастосування, формуючи усталені підходи до тлумачення норм земельного законодавства. У випадках наявності прогалин або неоднозначності нормативного регулювання суди шляхом тлумачення правових норм фактично забезпечують їх заповнення, що підвищує рівень правової визначеності та передбачуваності у земельних правовідносинах. З огляду на це, набуття та реалізація земельних прав у судовому порядку має особливе значення у випадках ускладненості або неможливості адміністративного оформлення відповідних прав, а також у разі виникнення спорів між учасниками земельних відносин. Аналіз судових рішень у сфері земельних відносин свідчить, що вони виконують не лише функцію вирішення індивідуальних спорів, але й забезпечують уніфікацію судової практики та сприяють заповненню прогалин у правовому регулюванні через офіційне тлумачення норм земельного законодавства, та є базисом для формування законодавчих змін.

4. Національне правове регулювання земельних відносин більшості європейських країн перебуває на етапі трансформації від історично обумовлених традицій організації суспільних відносин до сучасного пріоритету забезпечення та захисту приватної власності. За останні десятиліття до національних законодавств країн Європи інтегровано чимало загальних європейських фундаментальних підходів щодо організації правового регулювання земельних відносин, особливо що стосується деконцентрації державної власності, спрощення процедури державної реєстрації речових прав на земельну ділянку, забезпечення пріоритету на приватну власність, розвиток інституту судового захисту, зокрема шляхом визначення обов'язковості рішень Європейського суду з прав людини та врахування його практики тощо. Констатовано, що особливого значення дослідження сучасних засад організації земельних відносин у державах Європи набуває для країн, які прагнуть гармонізувати власне законодавство із загальноєвропейськими стандартами функціонування ринку землі. Підкреслено, що саме принципи права формують основні засади правового регулювання та виступають невід'ємною складовою розвитку земельних відносин. У зв'язку з цим ключовим для розуміння механізму правового регулювання є з'ясування змісту та сутності тих принципів, на яких це ґрунтується.

5. Найважливішим критерієм розмежування континентальної та англосаксонської правових систем є функціонування суду та роль судової практики (прецедентів). У континентальній правовій системі суди покликані застосовувати нормативно-правові акти і забезпечувати їх виконання з боку відповідних учасників правовідносин. В таких державах судова практика має, передусім, тлумачний характер, а рішення окремих судів не створюють обов'язкових прецедентів для ухвалення рішень іншими судами. У будь-якому випадку, практика судів вносить вагомий внесок у розвиток земельних відносин, зокрема щодо визначення меж земельних ділянок, встановлення сервітутів, визнання прав власності, а також розв'язання спорів щодо порушення прав землекористувачів, що є проявом правової визначеності під час правозастосування. Водночас суди в англосаксонській правовій системі, мають

значно більший вплив на формування та розвиток національного права, так як рішення в окремих справах стають обов'язковими (прецедентами) для застосування іншими судами, що утворює механізм систематичного розвитку та надає можливість швидко реагувати на нові виклики у сфері землекористування та землеволодіння.

6. Врахування практики Європейського суду з прав людини європейськими державами є важливим для країн Європейського Союзу та торкається й держав, що не входять до складу ЄС, однак є учасниками Європейської конвенції про захист прав людини і основоположних свобод. Багато суду рішень торкаються питання застосування обмежень у праві власності на землю, доступу іноземців до ринку землі, а також конфліктів між екологічними обмеженнями та економічними інтересами власників. Рішення Європейського суду з прав людини є важливим інструментом забезпечення відповідності національного правового регулювання земельних відносин до європейських стандартів та забезпечення балансування з публічними інтересами.

7. З'ясовано, що у низці країн Європи простежуються спільні тенденції та проблеми у сфері правового регулювання земельних відносин. По-перше, важливим напрямком є гармонізація національних 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.

8. 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. Обгрунтовано, 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. Обгрунтовано, 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).

9. В умовах реалізації курсу євроінтеграції одним із пріоритетних завдань для України є гармонізація національного законодавства у сфері земельних правовідносин з правом Європейського Союзу. Передусім, це стосується імплементації принципів правової визначеності та захисту прав добросовісного набувача. Констатовано, що сучасна система реєстрації речових прав на землю в Україні потребує розширення функціоналу єдиного державного реєстру, упровадження титульного страхування, створення цифрових механізмів перевірки правового статусу ділянки, а також усунення правових розбіжностей із базовими засадами цивільного та земельного законодавства. Констатовано, що вектор

подальшого розвитку правового регулювання земельних відносин невіддільний від інтеграції правового регулювання земельних відносин з системами просторового планування та містобудівного регулювання. Обґрунтовано, що узагальнення європейського досвіду дозволяє виділити три базові моделі розвитку земельних відносин. Німецька модель характеризується високим рівнем державного регулювання та просторового планування, де земельні відносини тісно пов'язані з містобудівною політикою. Естонська модель є прикладом максимальної цифровізації, у межах якої функціонує повністю інтегрований електронний кадастр та система електронних реєстрів. Французька модель базується на балансі приватних і публічних інтересів із активною роллю державних інституцій у регулюванні обігу сільськогосподарських земель. Констатовано, що сформовані моделі демонструють, що ефективна земельна політика в ЄС формується на основі поєднання цифрових технологій, інституційного контролю та екологічної орієнтації.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
2. Конституція України: Закон України від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>
3. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
4. Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 р. № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>
5. Про охорону земель: Закон України від 19 червня 2003 р. № 962-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text>
6. Про природно-заповідний фонд України: Закон України від 16 червня 1992 р. № 2456-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-12#Text>
7. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>
8. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 7 липня 2011 р. № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>
9. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
10. Про національну інфраструктуру геопросторових даних: Закон України від 13 квітня 2020 р. № 554-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20#Text>
11. Запотоцька О. В., Пустоцвіт Ю. Ю. Особливості характеристики земельних правовідносин у межах їх адміністративно-правового регулювання. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право.* 2024. № 84 (3). С. 102–107. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.84.3.16>

12. Ходаківська О. В. Наукові дослідження у сфері земельних відносин: еволюція становлення та перспективи розвитку. *Економіка АПК*. 2021. № 8. С. 18–30. DOI: <https://doi.org/10.32317/2221-1055.202108018>
13. Грянка Г.В. Земельні відносини як об'єкт охорони нормами адміністративно-деліктного права. *Підприємництво, господарство і право*. 2021. № 3. С. 169–174. DOI: <https://doi.org/10.32849/2663-5313/2021.3.26>
14. Харитонов Є. О., Харитонova О. І. Механізм цивільно-правового регулювання відносин в умовах пандемії COVID-19. *Часопис цивілістики*. 2021. Випуск 44. С. 5–18. DOI: <https://doi.org/10.32837/chc.v0i44.450>
15. Марусяк Л. О. Аксиологія принципів цивільного права. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2021. № 3. С. 106–109. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2021-3/25>
16. Долинська М. С. Принципи земельного права України. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2022. № 1. С. 121–125. DOI: <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2022.01.22>
17. Мірошніченко А. М. До питання про існування принципів земельного права та їх зміст. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія: «Юриспруденція»*. 2021. № 54 (1). С. 108–110. DOI: <https://doi.org/10.32841/2307-1745.2021.54.1.25>
18. Семчишин С. І., Заболотна Н. Я. Принципи земельного права та принципи земельного законодавства України: співвідношення понять. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2021. № 10. С. 347–349. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2021-10/88>
19. Кулинич П. Ф. Законні земельні інтереси та перспективи їх реалізації в умовах цифровізації земельних відносин. *Правова держава*. 2022. Випуск 33. С. 346–359. DOI: [10.33663/1563-3349-2022-33-346-359](https://doi.org/10.33663/1563-3349-2022-33-346-359)
20. Практика Верховного Суду щодо передачі земельної ділянки у власність за давністю користування. *Офіційний сайт Біляївського районного суду Одеської області*. 2019. URL: <https://bl.od.court.gov.ua/sud1506/pres-centr/news/827874/>

21. Про оренду землі: Закон України від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>
22. Земельний кодекс України: Закон України від 13 березня 1992 р. № 561-XII (втрата чинності 01.01.2002 р.) URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/561-12#Text>
23. Шульга М.В. Співвідношення земельно-правових та цивільно-правових приписів при регулюванні земельних відносин: стан та перспективи. *Вісник Академії правових наук*. 2004. № 1 (36). С. 115–124. URL: <https://dspace.nlu.edu.ua/items/a3d82aa8-fd8f-4102-a7c1-23a52d626966>
24. Носік В. В. Земельне право у системі приватного і публічного права України: проблеми теорії і практики. *Вчені записки Таврійського національного університету імені В. І. Вернадського*. Серія: Юридичні науки. 2010. Т. 23 (62). № 2. С. 150–160. URL: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/SBORNIKI_2009/uch_23_2.pdf
25. Публічний звіт за 2025 рік. *Матеріали публічного звіту Голови Держгеокадастру Дмитра Макаренка про підсумки роботи Держгеокадастру за 2025 рік*. 2026. URL: <https://land.gov.ua/12-berezhnya-2026-roku-vidbudetsya-publichnyj-zvit-golovy-derzhgeokadastru-dmytra-makarenka/>
26. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: Закон України від 28 квітня 2021 р. № 1423-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text>
27. Зигрій О.В., Ковальчук Ю.П. Деретуляція у сфері правового регулювання земельних відносин або нова «Земельна Конституція». *Актуальні проблеми правознавства*. 2021. № 2 (26). С. 136–141. DOI: <https://doi.org/10.35774/app2021.02.136>
28. Бойко А. О. Характеристика та класифікація механізмів формування та реалізації державної політики у сфері земельних відносин України. *Інвестиції: практика та досвід*. 2018. № 17. С. 83–90. URL: <http://www.investplan.com.ua/?op=1&z=6278&i=14>

29. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану: Закон України від 12 травня 2022 р. № 2247-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text>

30. Дехтяренко Ю.Ф. Регулювання земельних відносин в Україні: воєнний стан та післявоєнний період. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Державне управління*. 2023. № 18 (2). С. 31–37. DOI: <https://doi.org/10.17721/2616-9193.2023/18-5/14>

31. Запотоцька О.В. Нормативно-правове регулювання земельних відносин: сучасні тенденції та перспективи розвитку. *Наукові перспективи*. 2024. № 8 (50). С. 613–623. DOI: [https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-8\(50\)-613-623](https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-8(50)-613-623)

32. Державна служба з питань геодезії, картографії та кадастру. Розділ «Новини». URL: <https://land.gov.ua/>

33. Мартинюк М. П. Теоретичні засади регулювання земельних відносин в Україні. *Економіка АПК*. 2016. № 7. С. 10–15.

34. Рішення Конституційного Суду України від 2 листопада 2004 року № 15-рп/2004 у справі № 1-33/2004.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v015p710-04#Text>

35. Книш В. В. Вплив принципів земельного права на правове регулювання ринку земельних ділянок в Україні. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України: Збірник наукових статей*. 2015. № 38. С.152-160. URL: <https://lib-old.pnu.edu.ua/handle/123456789/9046>

36. Третяк Т. О. Теоретичні проблеми земельно-правового регулювання добросусідства в Україні: дис. ... докт. юрид. наук. Київ, 2021. 430 с.

37. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 29 вересня 2020 р. у справі № 688/2908/16-ц URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92137264>

38. Васильєв В.В. Диспозитивність норм цивільного права. *Підприємництво, господарство і право*. 2018. № 12. С. 10-14. URL: <https://pgr-journal.kiev.ua/archive/2018/12/3.pdf>

39. Гентош Р. Є. Прояви диспозитивності в земельному праві. *Вісник ЛТЕУ*. 2015. № 2. С. 124-131. URL: <https://www.journals-lute.lviv.ua/index.php/visnyk-law/article/view/168/153>

40. Рішення Конституційного Суду України від 22 вересня 2005 р. № 5-рп/2005 у справі №1-17/2005. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v005p710-05#Text>

41. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод (з протоколами): ратифікована Законом України від 17 липня 1997 р. № 475/97-ВР URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_004#Text

42. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності: Закон України від 17 листопада 2009 р. № 1559-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17#Text>

43. Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів: Закон України від 3 березня 2022 р. № 2116-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2116-20#Text>

44. Стрижеус Д. А. Судовий захист цивільних прав: питання теорії. *Право та державне управління*. 2023. № 2. С. 394–398. DOI: <https://doi.org/10.32782/pdu.2023.2.57>

45. Басай О. В. Принцип судового захисту цивільних прав та інтересів. *Європейські перспективи*. 2013. № 4. С. 130–135. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/evpe_2013_4_24.

46. Цивільний процесуальний кодекс України: Закон України від 18 березня 2004 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15#Text>

47. Тицька Я. О., Шкодовська Ю.Ю. Право на судовий захист в системі прав людини: науково-теоретичний аспект у сучасному контексті. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2021. № 9. С. 348–351. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2021-9/86>

48. Мірошниченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар до Земельного кодексу України. 3-тє вид. Київ: *Алерта*, 2011. 516 с.
49. Тимошенко Д. В. Категорія добросовісності у системі приватно-правового регулювання. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 9. С. 121–126. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2023-9/28>
50. Галкевич С., Никифорак В. Об'єктивно-юридичний зміст принципу добросовісності деліктної відповідальності в цивільному праві. *Юридичний вісник*. 2023. № 3. С. 87–95. DOI: <https://doi.org/10.32782/yuv.v3.2023.11>
51. Чубоха Н.Ф. Принцип розумності у цивільному праві України: поняття та особливості застосування. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право»*. 2013. № 21. Том 1. Частина 1. С. 290–292. URL: <https://dspace.uzhnu.edu.ua/items/719aaa02-af41-46d9-a9b6-6d423b9519e2>
52. Атаманчук Н.І., Монаєнко А.О. Щодо поняття добросовісності учасників цивільного судочинства в Україні. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2022. № 2. С. 161–164. DOI <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2022-2/35>
53. Шелевер Н.В. Справедливість як основоположний принцип права. *Актуальні проблеми держави і права: збірник наукових праць*. 2021. № 89 С. 113–118. DOI: <https://doi.org/10.32837/apdp.v0i89.3199>
54. Постанова Верховного Суду у справі № 904/186/23 від 17 квітня 2025 р. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/127571178>
55. Постанова Верховного Суду у справі № 200/606/18 від 22 червня 2021 р. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/98483110>
56. Постанова Верховного Суду у справі № 380/624/16-ц від 17 жовтня 2018 р. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/77361939>
57. Мельник О.Г. Поняття юридичних фактів як підстав виникнення, припинення та трансформації правових відносин у сфері реалізації судової влади. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2015. № 33 (1) С. 32–35. URL: <https://visnyk-juris-uzhnu.com/wp-content/uploads/2020/12/No.33-1.pdf>

58. Заболотна Н.Я. Проблемні аспекти визначення юридичних фактів-подій у цивільному праві. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2022. № 3. С. 87–89. DOI <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2022-3/17>
59. Спесівцев Д.С. Юридичні факти-стани в цивільному праві України: проблемні аспекти наукової концепції. *Юридичний вісник*. 2019. № 4. С. 88–94. URL: <https://dspace.onua.edu.ua/items/b24466f5-8cb3-42cf-b65d-f4d2bd18448a>
60. Носік В.В. Земельні довірчі правовідносини: теорія і практика. *Вчені записки Таврійського національного університету ім. В.І. Вернадського: Серія «Юридичні науки»*. 2013. Том 26 (65). № 1. С. 84–94.
61. Москалюк Н.Б. Актуальні особливості довірчого управління в реалізації права державної власності. *Часопис цивілістики*. 2020. Випуск 38. С. 39–45. DOI <https://doi.org/10.32837/chc.v0i38.365>
62. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 05 червня 2003 р. № 899-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/899-15>
63. Про фермерське господарство: Закон України від 19 червня 2003 р. № 973-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/973-15>
64. Постанова Верховного Суду від 23 червня 2020 р. у справі № 922/989/18 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90458880>
65. Постанова Верховного Суду від 20 листопада 2019 р. у справі № 368/54/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/86105173>
66. Постанова Верховного Суду від 28 листопада 2018 р. у справі № 504/2864/13-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81842010>
67. Постанова Верховного Суду від 15 січня 2020 р. у справі № 587/2326/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87053624>
68. Постанова Верховного Суду від 20 листопада 2018 р. у справі № 922/3412/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/78297802>
69. Постанова Верховного Суду від 15 травня 2018 р. у справі № 809/739/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/74188516>

70. Постанова Верховного Суду від 15 вересня 2020 р. у справі № 469/1044/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92270734>

71. Постанова Верховного Суду від 13 березня 2019 р. у справі № 814/1971/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81877495>

72. Lentz, T. *Le Code Civil (21 mars 1804): naissance, principes et postérité. Napoleon.org, le site d'histoire de la Fondation Napoléon.* 2019. URL: <https://www.napoleon.org/enseignants/documents/le-code-civil-21-mars-1804-naissance-principes-et-posterite/>

73. Briguet-Lamarre, L. *Les rédacteurs du Code civil de Napoléon (1804). Aide aux TD.* 2025. URL: <https://aideauxtd.com/redacteurs-code-civil/>

74. Servais, J, Mechelynck, E. *Code civil précédé de la Constitution belge (1923): Civil Codes (1800–1923).* 2014. № 10. URL: https://ecollections.law.fiu.edu/civil_codes/10/

75. *German Civil Code (Bürgerliches Gesetzbuch). Gesetze im Internet.* 2021. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/

76. Vranken, M. *Fundamentals of European Civil Law.* 2nd edition. *Federation Pr.* 2010. p. 314. URL: <https://www.amazon.com/Fundamentals-European-Civil-Martin-Vranken/dp/1862877564>

77. Grüner, J. *Bodenrecht. Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.). Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung.* Hannover, 2018. pp 279-284. ISBN 978-3-88838-559-9. URL: <http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-55993>

78. *Kodeks cywilny (Цивільний кодекс Польщі) z dnia 23 kwietnia 1964 roku (від 23 квітня 1964 р.)*

URL:

<https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU19640160093/U/D19640093Lj.pdf>

79. *Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Закон Про управління нерухомим майном) z dnia 21 sierpnia 1997 roku (від 21 серпня 1997 року)* URL: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU19971150741/U/D19970741Lj.pdf>

80. Лісова Т. В. Порівняльний аналіз правового регулювання земельних відносин: досвід країн Європейського Союзу для України. *Наукові записки*

Львівського університету бізнесу та права. Серія економічна. Серія юридична. 2024. № 40. С. 402–408.

URL: <https://nzlubp.org.ua/index.php/journal/article/view/1159>

81. Kostruba, Anatoliy. Right Deprivation in the Legal Regulation Mechanism of Civil Property Relations. *Journal of legal, Ethical and Regulatory Issues*. 2018. Volume 21, Special Issue 1. pp. 1–15. URL: <https://ssrn.com/abstract=3554531>

82. Консолідовані версії Договору про Європейський Союз та Договору про функціонування Європейського Союзу з протоколами та деклараціями станом на 30.03.2010. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_b06

83. Stankovics, P., Montanarella, L., Kassai, P., Tóth, G., Tóth, Z. The interrelations of land ownership, soil protection and privileges of capital in the aspect of land take. *Land Use Policy*. 2020. Vol. 99. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.105071>

84. EU Guidelines to support land policy design and reform process in developing countries: Communication COM (2004) 686 final. 19 October 2004. URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=celex:52004DC0686>

85. Judgment of the Court of Justice of the European Union in Case C-235/17. 21 May 2019. URL: https://infocuria.curia.europa.eu/tabs/affair?sort=AFF_NUM-DESC&searchTerm=%22C-235%2F17%22&publishedId=C-235%2F17

86. Judgment of the Court of Justice of the European Union in Case C-169/07. 10 March 2009. URL: https://infocuria.curia.europa.eu/tabs/affair?sort=AFF_NUM-DESC&publishedId=C-169%2F07&searchTerm=%22C-169%2F07%22

87. Конвенція про доступ до інформації, участь громадськості в процесі прийняття рішень та доступ до правосуддя з питань, що стосуються довкілля: ратифіковано Законом України № 832-XIV від 06.07.1999. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_015

88. Hartmann, T., Hengstermann, A., Jehling, M., Schindelegger, A., Wenner, F. Introducing Land Policies in Europe. *Land Policies in Europe*. ed. by T. Hartmann et al. Cham : Springer, 2025. pp 3-15 DOI: https://doi.org/10.1007/978-3-031-83725-8_1

89. Winkel, Georg et al. Governing Europe's forests for multiple ecosystem services: opportunities, challenges, and policy options. *Forest Policy and Economics*. 2022. Vol. 145. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.forpol.2022.102849>
90. Agarwal, C., Green, G. M., Grove, M., Evans, T. P. Schweik C.M. A Review and Assessment of Land-Use Change Models: Dynamics of Space, Time, and Human Choice. *USDA FOREST SERVICE*. 2002. 61 p.
URL: <https://www.researchgate.net/publication/258374953>
91. Hudson, John. The Oxford History of the Laws of England: 871–1216. *Oxford University Press*. 2012. 984 p. DOI: <https://doi.org/10.1093/acprof:oso/9780198260301.001.0001>
92. Blair, John. The Limits of Bookland. *Anglo-Saxon England*. 2022. Vol. 49. pp. 197–252. DOI: <https://doi.org/10.1017/S0263675122000138>.
93. Sheposh, Richard. Anglo-Saxon law. *EBSCO*. 2024. URL: <https://www.ebsco.com/research-starters/law/anglo-saxon-law>
94. Rabin, Andrew. Law and legal culture in Anglo-Saxon England. *History Compass*. 2020. Volume 18, Issue 10. DOI: <https://doi.org/10.1111/hic3.12630>.
95. Директива Ради 92/43/ЄЕС від 21 травня 1992 р. про охорону природних оселищ та дикої фауни і флори: затверджено рішенням Урядового комітету з питань європейської та євроатлантичної інтеграції, міжнародного співробітництва, правової політики та правоохоронної діяльності від 20 березня 2025 р. (протокол № 3). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/987_004-92
96. Директива Європейського Парламенту та Ради 2000/60/ЄС від 23 жовтня 2000 р. про встановлення рамок заходів Співтовариства в галузі водної політики: затверджено рішенням Урядового комітету з питань європейської та євроатлантичної інтеграції, міжнародного співробітництва, правової політики та правоохоронної діяльності від 20 березня 2025 р. (протокол № 3). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_962
97. Directive 2001/42/EC of the European Parliament and of the Council of 27 June 2001 on the assessment of the effects of certain plans and programmes on the environment. URL: <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2001/42/oj>.

98. Dudau, Roxana; Siminiceanu, Alexandra; Coderie, Miruna; Malciu, Olga. Real Estate Laws and Regulations in Romania. *CEE Legal Matters*. 2021. URL: <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-romania-2021>

99. Prokopova, Tatiana; Vagundova, Lenka; Stripaj, Filip. Real Estate Laws and Regulations in Slovakia. *CEE Legal Matters*. 2021. URL: <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-slovakia-2021>

100. Vrancsik, Monika. Real Estate Laws and Regulations in Hungary. *CEE Legal Matters*. 2021. URL: <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-hungary-2021>

101. Boinon, J. P. Land policy in France and its consequence for the farmers. *Agricultural Economics*. 2003. Vol. 49. № 4. pp. 166–172. URL: <https://www.agriculturejournals.cz/publicFiles/59363.pdf>

102. Truhar, Jasminka Corda; Horvatović, Dora; Mikecin, Josipa. Real Estate Laws and Regulations in Croatia. *CEE Legal Matters*. 2021. URL: <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-croatia-2021>

103. Pečenka, Roman; Faltynkova, Kristyna. Real Estate Laws and Regulations in Czech Republic. *CEE Legal Matters*. 2021. URL: <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-czech-republic-2021>

104. Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Рисовський проти України» (заява № 29979/04) від 20 січня 2012 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_854

105. Parsova, Velta; Jankava, Anda; Maasikamäe, Siim; Aleknavičius, Audrius. Assessment of results of reorganization of land relations in Baltic states. *Economic Science for Rural Development*. 2020. №. 53. P. 215–222. DOI: <https://doi.org/10.22616/ESRD.2020.53.025>.

106. Kergandberg, Piret. Real Estate Laws and Regulations in Estonia. *CEE Legal Matters*. 2021. URL: <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-estonia-2021>

107. Esenvalds, Janis. Real Estate Laws and Regulations in Latvia. *CEE Legal Matters*. 2021. URL: <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-latvia-2021>
108. Liukaityte-Stoniene, Jolanta; Kupstas, Haroldas. Real Estate Laws and Regulations in Lithuania. *CEE Legal Matters*. 2021. URL: <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-lithuania-2021>
109. Todorova S., Atanasova T. Legal regulation of land relations in Bulgaria. *Trakia Journal of Sciences*, Vol. 19, Suppl. 1, p.p. 343-349, 2021 DOI:10.15547/tjs.2021.s.01.051
110. Alexiou, Helen; Juszczak, Tomasz Konrad. Real Estate Laws and Regulations in Greece. *CEE Legal Matters*. 2021. URL: <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-greece-2021>
111. Gladei, Roger; Pasatii, Iulian; Culinschi, Irina; Roibu Alexandrina. Real Estate Laws and Regulations in Moldova. *CEE Legal Matters*. 2021. URL: <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-moldova-2021>
112. Minzenmary, Stefanie; Knorr, Gunnar; van Dam, Antonia; Keesen, Jan. Real Estate Laws and Regulations Germany 2026. *International Comparative Legal Guides*. 2026. URL: <https://iclg.com/practice-areas/real-estate-laws-and-regulations/germany>
113. Dimic, Aleksandar. Real Estate Laws and Regulations in North Macedonia. *CEE Legal Matters*. 2021. URL: <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-north-macedonia-2021>
114. Tokaj, Andrzej; Dzienisik, Alicja; Oleszynska, Aleksandra; Pekul, Wiktor. Real Estate Laws and Regulations in Poland. *CEE Legal Matters*. 2021. URL: <https://ceelegalmatters.com/real-estate-2021/real-estate-poland-2021>
115. EU Soil Strategy for 2030. COM (2021) 699 final. 2021 URL: https://environment.ec.europa.eu/topics/soil-health/soil-strategy-2030_en
116. European Commission «Europe 2020: A strategy for smart, sustainable and inclusive growth». COM (2010) 2020 URL: <https://ec.europa.eu/eu2020/pdf/COMPLET%20EN%20BARROSO%20%20%20007%20-%20Europe%202020%20-%20EN%20version.pdf>

117. Goodchild, M. F.. Geographical information systems and science: today and tomorrow. *Annals of GIS*. 2009. Vol. 15. № 1. pp. 3-9. DOI: <https://doi.org/10.1080/19475680903250715>

118. European Parliament and Council. General Data Protection Regulation (GDPR). Official Journal of the European Union. 2016. URL: <https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2016/679/oj/eng>

119 Williamson, I., Enemark, S., Wallace, J., Rajabifard, A. Land Administration for Sustainable Development. *ESRI Press Academic*. 2010. 16 p. URL: <https://scispace.com/pdf/land-administration-for-sustainable-development-h9d752r6l2.pdf>

120. The European Green Deal: Striving to be the first climate-neutral continent. *An official EU website*. 2019. URL: https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal_en

121. Директива № 2007/60/ЄС Європейського парламенту і Ради ЄС від 23 жовтня 2007 року щодо оцінки та управління ризиками, пов'язаними з повеннями. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_b29#Text

122. The common agricultural policy at a glance 1 January 2023. *An official EU website*. 2022. URL: https://agriculture.ec.europa.eu/common-agricultural-policy/cap-overview/cap-glance_en

123. Environmental Land Management Scheme (ELMS) 21 June 2023. *GOV UK* URL: <https://www.gov.uk/government/publications/environmental-land-management-update-how-government-will-pay-for-land-based-environment-and-climate-goods-and-services/environmental-land-management-elm-update-how-government-will-pay-for-land-based-environment-and-climate-goods-and-services>

124. Agri-Climate Rural Environment Scheme (ACRES) 11 August 2022. *Gov.ie*. 2022. URL: <https://gov.ie/en/department-of-agriculture-food-and-the-marine/services/agri-climate-rural-environment-scheme-acres/>

125. Бортман, О. ТОП-10 позицій Великої Палати Верховного Суду у земельних спорах за 2020 рік. *VKP.ua*. 2021. URL: <https://vkr.ua/publication/top-10-pozitsiy-velikoyi-palati-verkhovnogo-sudu-u-zemelnikh-sporakh-za-2020-rik>

126. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо переходу прав на земельну ділянку у зв'язку з переходом прав на об'єкт нерухомого майна, який на ній розміщено: Закон України від 08.09.2021 № 1720-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1720-20#Text>

127. Колізію в Земельному кодексі України слід вирішити. *Асоціація міст України*. 2025. URL: <https://auc.org.ua/novyna/koliziyu-v-zemelnomu-kodeksi-ukrayiny-slid-vyrishyty>

128. Асоціація міст України. Правове регулювання у сфері земельних ресурсів: аналітична записка. *Київ. АМУ*. 2023. 19 с. URL: https://www.auc.org.ua/sites/default/files/library/zemlya_az_2023_v2.pdf

129. Особливості регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану. *Безоплатна правнича допомога*. 2022. URL: <https://legalaids.gov.ua/publikatsiyi/osoblyvosti-regulyuvannya-zemelnyh-vidnosyn-v-umovah-voennogo-stanu>

130. Земельні спори: правові висновки Великої Палати Верховного Суду за 2024 рік. *Судово-юридична газета*. 2025. URL: <https://sud.ua/uk/news/sudebnaya-praktika/320034-zemelnye-spory-pravovye-vyvody-bolshoy-palaty-verkhovnogo-suda-za-2024-god>

131. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31 березня 2020 р. № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/552-20>

132. На 60 % зросла ціна гектара землі з моменту відкриття ринку землі. *OpenDataBot*. 2025. URL: <https://opendatabot.ua/analytics/land-2025>

133. Тімофєєв Ю.П. Проблемні аспекти та тенденції розвитку земельного законодавства у світлі застосування судової практики при вирішенні земельних спорів. *Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна*. Серія: Право. 2014. № 17. С. 136-139 URL: <https://periodicals.karazin.ua/law/article/view/1209>

134. Заєць О. І. Характерні ознаки та особливості визнання земельного права як способу захисту. *Часопис Київського університету права*. 2021. № 2. С. 249–254. URL: <https://chasprava.com.ua/index.php/journal/article/view/763>
135. Яремак З. В. Способи захисту прав на землю: співвідношення норм матеріального і процесуального права. *Науково-практичний журнал «Екологічне право України»*. 2019. № 4. С. 42–46. URL: <https://www.ecolaw.idpnan.kyiv.ua/archive/2019/4/9.pdf>
136. Протокол до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод: ратифіковано Законом № 475/97-ВР від 17 липня 1997 р.. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_535#Text
137. Костяшкін І. О., Бригінець О. О. Принцип рівності суб'єктів права власності на землю: проблеми правового забезпечення. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія «Право». 2021. № 65. С. 194–199. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2021.65.35>
138. Постанова Верховного Суду від 14.12.2022 р. у справі № 477/2330/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/109390160>
139. Овсіян О. Актуальна практика розгляду судами земельних спорів: судові справи за 2022 рік. *Верховний суд*. URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/2022_prezent/2022_11_22_Osian_18_11_3.pdf
140. Storme, M. E. *Property Law: Contents and Limitations of Ownership*. – Leuven: *KU Leuven*, 2002. URL: <https://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/comprop3.pdf>
141. Williamson, I. *Global Challenges for Land Administration and Sustainable Development*. *Lincoln Institute of Land Policy Working Paper*. 2007. URL: <http://www.jstor.com/stable/resrep18195.1>
142. Vejchodská, E.; Shahab, S.; Hartmann, T. Revisiting the Purpose of Land Policy. *Journal of Planning Literature*. 2022. Vol. 37. P. 575–588.

143. Borodina, O. Egalitarian and market land reforms in the context of basic human rights and public welfare. *Economic Forecasting*. 2021. № 1. С. 38–54. DOI: https://econ-forecast.org.ua/docs/EP_21_1_38_en.pdf

144. За пестициди відбирають. Як працює ринок землі у Нідерландах [відео]. Факти ICTV. 2020. URL: <https://fakty.com.ua/ua/videos/za-pestytsydy-vidbyrayut-yak-pratsyuye-rynok-zemli-u-niderlandah/>

145. Зеленчук і Цицюра проти України. Вікіпедія Вільна енциклопедія. URL: https://uk.wikipedia.org/wiki/Зеленчук_і_Цицюра_проти_України

146. Гарні врожаї та вигідні ціни. Як працює ринок землі у Німеччині [відео]. Факти ICTV. 2019. URL: <https://fakty.com.ua/ua/videos/garni-vrozhayi-ta-vygidni-tsiny-yak-pratsyuye-rynok-zemli-u-nimechchyni/>

147. Forms of real estate ownership in Poland. What are the categories of property right that can be acquired? Are there any interests in real estate other than exclusive ownership? *DLA Piper REAL World Law*. 2026. URL: <https://www.dlapiperrealworld.com/law/index.html?t=sale-and-purchase&s=ownership-of-real-estate&q=forms-of-real-estate-ownership&c=PL>

148. Karwat-Woźniak B., Wrzochalska A., Łaba S. Legal conditions in agricultural land trade in Poland. *Bulgarian Journal of Agricultural Science*. 2023. № 29 (Suppl. 1). pp. 21–28. URL: <https://agrojournal.org/29/01-03s.pdf>

149. Ownership of real estate in France. *DLA Piper REALWorld Law*. 2025. URL: <https://www.dlapiperrealworld.com/law/index.html?c=FR&t=sale-and-purchase&s=ownership-of-real-estate&q=mandatory-pre-emption-rights>

150. Levesque R. The regulation of agricultural land markets in France. Budapest: FAO, 2017. 36 с.

URL:

https://www.fao.org/fileadmin/user_upload/reu/europe/documents/events2017/landnet/6.1.pdf

151. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1378-15>

152. Колюб'якін В. Приклад польської реформи *Урядовий кур'єр*. 2018. URL: <https://ukurier.gov.ua/uk/articles/priklad-polskoyi-reformi/>
153. Betts D. SAFER in France: Buying and selling property with land. *French Entrée*. 2026. URL: <https://www.frenchentree.com/french-property/buying/the-role-of-safer-in-french-property-purchase/>
154. Уркевич В. Земельні спори: правові висновки Великої Палати Верховного Суду за 2024 рік. *Supreme Observer*. 2025 URL: <https://court.gov.ua/supreme/pres-centr/news/1732112/>
155. Рішення Європейського суду з прав людини від 09 травня 2025 року у справі «Кулик проти України» (Заява № 40214/16). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_112#Text
156. Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача: Закон України від 12 березня 2025 р. № 4292-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/4292-20>
157. Property Act (Act No. 55/1993) of Iceland. *LawGratis*. URL: <https://www.lawgratis.com/blog-detail/property-law-in-laws-iceland>
158. Newman W. Litigation in Iceland. *Unpredictable Blog*. 2025. URL: <https://www.unpredictableblog.com/blog/iceland>
159. Protocol for Disputes between Neighbours about the Location of their Boundary (The Boundary Disputes Protocol). 2017. URL: <https://www.propertyprotocols.co.uk/the-boundary-disputes-protocol>
160. Grundbuchordnung (GBO). *Gesetze im Internet*. URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/index.html#BJNR001390897BJNE002301307>
161. Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини: Закон України від 23 лютого 2006 року № 3477-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3477-15>
162. Martinenko O., Stetsenko A., Pogrebna A., Bogachenko P. European Court of Human Rights rules against Ukrainian agro land-sale moratorium. *Lexology*. 2018.

URL: <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=c1cf1a35-3792-4d50-befb-0927e1a68374>

163. Рішення Європейського суду з прав людини від 16 лютого 2017 року у справі «Кривенький проти України» (Заява № 43768/07). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_d48#Text

164. Sannikov D. V., Mudriy Y. V. Problems of land legislation of Ukraine and EU Integration. *Journal of Legal, Ethical and Regulatory Issues*. 2017. Vol. 20(1). URL: <https://www.abacademies.org/articles/problems-of-land-legislation-of-ukraine-and-european-union-integration-6714.html>

165. Угода про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони: ратифіковано із заявою Законом України № 1678-VII від 16.09.2014 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/984_011

166. Директива 2004/35/ЄС Європейського Парламенту та Ради "Про екологічну відповідальність за попередження та ліквідацію наслідків завданої навколишньому середовищу шкоди від 21 квітня 2004 року. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_965#Text

167. Директива Європейського Парламенту і Ради 2010/75/ЄС від 24 листопада 2010 року «Про промислові викиди (інтегрований підхід до запобігання забрудненню та його контролю)».

URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/984_004-10#Text

168. FAO. Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure. Rome, 2012. 48 p.

URL:

https://www.fao.org/fileadmin/user_upload/nr/land_tenure/pdf/VG_en_Final_March_2012.pdf

169. Рішення Європейського суду з прав людини від 23.09.1982 у справі «Спорронг і Льоннрот проти Швеції». URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/980_098#Text

170. European Commission. Commission Interpretative Communication on the Acquisition of Farmland and European Union Law. Brussels, 2017. 23 p. URL: https://ec.europa.eu/finance/docs/law/171012-communication-acquisition-of-farmland_en.pdf

171. European Environment Agency. Land and soil in Europe. 2019. 31 p. URL: <https://www.sieusoil.eu/wp-content/uploads/2019/10/14.-EUROPEAN-ENVIRONMENTAL-AGENCY-Land-and-soil-in-Europe-2019.pdf>

172. Про схвалення Стратегії розвитку сільського господарства та сільських територій в Україні на період до 2030 року та затвердження операційного плану заходів з її реалізації у 2025-2027 роках: розпорядження Кабінету Міністрів України від 15.11.2024 р. № 1163-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1163-2024-%D1%80#Text>

173. UNEP. Regional Climate Change Adaptation Framework for the Mediterranean Marine and Coastal Areas. 2017. URL: <https://wedocs.unep.org/items/ea4d9758-679e-4cbe-a357-f1f02a713c2b>

174. FAO. Land Tenure and Rural Development. Rome, 2021. URL: <https://www.fao.org/3/y4307e/y4307e.pdf>

175. Real Property Cadastre and Register of Lithuania. *Baltic legal*. URL: <https://www.baltic-legal.com/real-property-cadastre-and-register-of-lithuania-eng.htm>

176. BBSR. Raumordnung in Deutschland. Bonn, 2021. 76 S. URL: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2021/rob-2021-dl.pdf>

177. Про затвердження Державної стратегії регіонального розвитку на 2021-2027 роки: затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 05.08.2020 № 695: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/695-2020-%D0%BF#Text>

178. Kadaster Netherlands. Monitoring Land Use and Property Rights. The Hague, 2020. URL: <https://www.kadaster.nl>

**Перелік країн та основні нормативні акти
правового регулювання земельних відносин**

Країна	Основні нормативні акти
Балтійські країни (Естонія, Латвія, Литва)	Конституція, Цивільний кодекс, спеціальні закони
Болгарія	Закон про власність, Закон про використання сільськогосподарських земель, Комерційний кодекс
Греція	Цивільний кодекс, Цивільний процесуальний кодекс, спеціальні закони
Молдова	Цивільний кодекс, спеціальні закони, Реєстр нерухомості та Кадастр
Німеччина	Цивільний кодекс (BGB)
Північна Македонія	Конституція, закони про власність, кадастр
Польща	Цивільний кодекс, Публічний реєстр земельних і іпотечних прав
Румунія	Конституція, Цивільний кодекс, Закон про Земельний реєстр
Словаччина	Конституція, Цивільний кодекс, Кадастровий закон
Угорщина	Основний закон, Цивільний кодекс, Земельний реєстр
Франція	Цивільний кодекс, законодавство з планування землекористування
Хорватія	Закони про власність та сільськогосподарські землі, земельний реєстр
Чехія	Цивільний кодекс, Кадастровий реєстр

Основні проблеми та тенденції у правовому регулюванні земельних відносин у країнах Європи

№ п\п	Основні проблеми	Сучасні тенденції
1.	Неповнота та застарілість кадастрових даних (країни Центральної та Східної Європи), розбіжності між картографічними даними та фактичним станом даних щодо земельних ділянок на місцевості	Цифровізація кадастрів (Естонія, Латвія, Литва, Чехія, Словаччина), інтеграція земельних реєстрів з іншими державними інформаційними системами, публічність даних і відкритий доступ до інформації
2.	Тривалість і складність розгляду земельних спорів; обмежена спеціалізація суддів, складність доказування права власності у випадках неповних чи застарілих даних	Запровадження спеціалізації суддів; розвиток альтернативних способів вирішення спорів (медіація), уніфікація судової практики
3.	Фрагментарність та різноманітність національних земельних норм, колізії між цивільним, аграрним та екологічним правом; складність гармонізації із загальноєвропейськими стандартами	Системна інтеграція земельного права у цивільні кодекси (Німеччина, Франція, Італія, Польща), гармонізація національного законодавства з правом ЄС, актуалізація застосування принципу правової визначеності
4.	Обмежений доступ іноземців до набуття прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення (Угорщина, Хорватія, Болгарія)	Поступове переосмислення абсолютності приватної власності; встановлення публічно-правових обмежень з міркувань екологізації земельних відносин, розвиток концепції «власність зобов'язує» (у Німеччині)

Сучасний стан правового регулювання земельних відносин в Україні

Сучасний стан	Характеристика проявів та правових наслідків
<p>Нормативна неузгодженість земельного та цивільного законодавства</p>	<p>Характерною ознакою чинного правового поля є відсутність системної гармонізації положень Земельного кодексу України з нормами Цивільного кодексу України, що створює колізійність у застосуванні права. Зокрема, тривалий період не було врегульовано питання правонаступництва щодо земельної ділянки у випадку відчуження об'єкта нерухомого майна. Такі розбіжності нівелюють принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та будівлі, що на ній розміщена, й ускладнюють практику правозастосування, потребуючи законодавчої систематизації.</p>
<p>Інституційна неповнота державного земельного кадастру та формування позап правового обігу земель</p>	<p>Відсутність повного внесення відомостей про всі земельні ділянки до Державного земельного кадастру. Землі, не відображені у кадастрі, фактично виключені з правового регулювання, що спричиняє самовільне користування, недоотримання бюджетних надходжень від плати за землю та неможливість реалізації цивільно-правових договорів. В умовах військового конфлікту проблема посилюється окупацією та мінуванням територій, а також обмеженням доступу до геопросторових даних.</p>
<p>Нестабільність судової практики та недостатня визначеність у правозастосуванні</p>	<p>До формування усталеної практики Великої Палати Верховного Суду значна кількість норм, що регулюють земельні правовідносини, залишалась дискусійними у судовій інтерпретації. Зокрема, механізм поновлення договорів оренди, юридичні наслідки зволікання з державною реєстрацією прав, правовий режим оренди земельної ділянки при зміні власника не мали єдиного тлумачення. Хоча судова практика частково стабілізувала ситуацію, відсутність належного нормативного закріплення зумовлює її вразливість. Актуальним залишається й питання формування нових підходів у зв'язку з відкриттям ринку сільськогосподарських земель.</p>

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. Грошко Б.Б. 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. Грошко Б. 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. Грошко Б. 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. Грошко Б. Б. 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. Грошко Б. Б. 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. Грошко Б. Б. 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. Грошко Б. Б. 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.



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

ЗАХІДНОУКРАЇНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

вул. Львівська, 11, м. Тернопіль, 46009; тел./факс +380 (352) 51-75-75;
www.wunu.edu.ua; rektor@wunu.edu.ua; ідентифікаційний код за ЄДРПОУ 33680120

№ 128-29/1430

04 червня 2026р.

Проректор з науково-педагогічної
роботи Західноукраїнського
національного університету
Віктор ОСТРОВЕРХОВ



АКТ

про впровадження в освітній процес результатів дисертаційного дослідження Грошка Бориса Богдановича на тему «Правове регулювання земельних відносин в Україні та країнах Європи: порівняльний аналіз»

Комісія у складі: завідувача кафедри цивільного права і процесу, д.ю.н., професора Лукасевич-Крутник І.С., доцента кафедри цивільного права і процесу, к.ю.н, доцента Труфанової Ю.В., доцента кафедри цивільного права і процесу, к.ю.н. Паращук Л.Г. засвідчує, що основні положення та результати дисертаційного дослідження Грошка Бориса Богдановича на тему «Правове регулювання земельних відносин в Україні та країнах Європи: порівняльний аналіз», поданого на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 Право галузі знань 08 Право, впроваджені в освітній процес при викладанні навчальних дисциплін «Право природокористування», «Цивільне право».

Наукові публікації Грошка Бориса Богдановича закріплені як джерела у науково-методичних матеріалах дисциплін. Серед них:

Грошко Б.Б. Аналіз іноземного досвіду правового регулювання ринку сільськогосподарської землі. *Електронне наукове фахове видання «Юридичний науковий електронний журнал»*. 2024. №4. С. 325-330.

Грошко Б.Б. Сучасний стан і тенденції правового регулювання земельних відносин в Україні та європейських країнах. *Науковий вісник «Наукові записки. Серія: Право»*. 2025. №18. С. 57-66.

Грошко Б.Б. Особливості правового регулювання договорів щодо набуття права власності на земельні ділянки. *Теоретичні та практичні аспекти*

розвитку науки та освіти: збірник матеріалів XII Міжнародної науково-практичної конференції (14-15 серпня 2024 року м. Львів). Львів, 2024. С. 81-83.

Грошко Б.Б. Судова практика як джерело правотворчого процесу в цивільно-правовому регулюванні земельних відносин в умовах воєнного стану. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія: Право. 2025. №89(1). С. 292-298.

Грошко Б.Б. 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 (2-3 травня 2025 року м. Тернопіль). Тернопіль, 2025. С. 87-89*

Грошко Б.Б. Правочин і договір як форма реалізації приватних прав у земельних відносинах. *Наше право*. 2025. №4. С. 599-608.

Грошко Б.Б. Перспективи використання смарт-контрактів у регулюванні земельних відносин. *Наше право*. 2026. №2. С. 587-595.

Завідувач кафедри цивільного
права і процесу
д.ю.н, професор

Ірина ЛУКАСЕВИЧ-КРУТНИК

Доцент кафедри цивільного
права і процесу
к.ю.н, доцент

Юлія ТРУФАНОВА

Доцент кафедри цивільного
права і процесу
к.ю.н.

Лілія ПАРАЩУК

Товариство з обмеженою відповідальністю

«Правник Експерт»

46003, Україна, Тернопільська обл., місто Тернопіль(з), вулиця Крушельницької С., будинок 25, код ЄДРПОУ
40141086

03.06.2026р

Акт

**про результати впровадження дисертаційного дослідження
Грошка Бориса Богдановича на тему: «Правове регулювання земельних
відносин в Україні та країнах Європи: порівняльний аналіз» поданого на
здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю – 081 Право
у діяльності ТОВ «ПРАВНИК ЕКСПЕРТ»**

Даним актом підтверджуємо, що результати дисертаційного дослідження Грошка Бориса Богдановича на тему: «Правове регулювання земельних відносин в Україні та країнах Європи: порівняльний аналіз», за спеціальністю 081 Право, враховуються в практичній діяльності ТОВ «ПРАВНИК ЕКСПЕРТ» (ЄДР 40141086).

Зокрема, положення, висновки та науково обґрунтовані рекомендації дисертаційного дослідження враховуються при наданні правової допомоги клієнтам у сфері земельних правовідносин, включаючи юридичний супровід користування, оренди, набуття та припинення прав на земельні ділянки, а також при підготовці та аналізі договорів у сфері земельних відносин.

Крім того, результати дослідження застосовуються при формуванні правових позицій у судових спорах, пов'язаних із земельними правовідносинами, підготовці процесуальних документів, здійсненні правового аналізу національного законодавства та практики його застосування, а також при оцінці правових ризиків у сфері земельних відносин.

Окремі теоретичні положення та висновки дисертації використовуються у процесі надання правових консультацій, підготовки правових висновків та рекомендацій для клієнтів, а також у професійній діяльності з метою підвищення якості правового супроводу у земельно-правовій сфері та вдосконалення підходів до захисту прав та законних інтересів суб'єктів земельних правовідносин.

Директор



Руслан ХАЦКЕВИЧ



**Сільськогосподарське товариство
з обмеженою відповідальністю**

«АГРОКОМПЛЕКС»

47702 Україна, Тернопільська область, Тернопільський район, с. Дубівці, вул.Б.Хмельницького б.19
тел. (0352) 29-58-75, тел./факс 29-58-42, код ЗКПО 30588523
р/р 26008300131 в Філії Тернопільське Обласне Управління АТ "Ощадбанк", МФО 338545
ін. код 305885219153, № св.200107626

02.06.2026

Акт

**про результати впровадження дисертаційного дослідження
Грошка Бориса Богдановича на тему: «Правове регулювання земельних
відносин в Україні та країнах Європи: порівняльний аналіз» поданого на
здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю – 081 Право
у діяльності С/Г ТОВ «АГРОКОМПЛЕКС»**

Даним актом підтверджується, що результати дисертаційного дослідження на тему: «Правове регулювання земельних відносин в Україні та країнах Європи: порівняльний аналіз», поданого на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право», використовуються у діяльності Сільськогосподарського товариства з обмеженою відповідальністю «АГРОКОМПЛЕКС», яке здійснює сільськогосподарську діяльність та використовує земельні ресурси на праві власності та/або користування.

Зокрема, положення, висновки та рекомендації дисертаційного дослідження враховуються при правовому забезпеченні земельних відносин підприємства, включаючи оформлення, аналіз та супровід договорів оренди та емфітевзису земельних ділянок, перевірку правового статусу земельних масивів, а також здійснення правової оцінки ризиків у сфері користування землями.

Результати дослідження застосовуються також при підготовці внутрішніх правових висновків щодо структурування земельного банку підприємства, оптимізації договірних відносин із власниками земельних ділянок, а також при вирішенні спірних питань, що виникають у процесі господарської діяльності, пов'язаної з використанням земель сільськогосподарського призначення.

Крім того, окремі положення правового аналізу законодавства у земельній сфері використовуються для удосконалення підходів до управління земельним банком підприємства, співпраці і комунікації з державними органами та органами місцевого самоврядування, мінімізації правових ризиків, підвищення ефективності правового супроводу земельного банку.

Директор С/Г ТОВ «АГРОКОМПЛЕКС»



Пінязь. Г.Є.