

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО; ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО; ПРИРОДОРЕСУРСНЕ ПРАВО

УДК 347.91/.95

DOI <https://doi.org/10.32782/2311-8040/2025-3-5>

Долинська Марія Степанівна,

доктор юридичних наук, професор,
професор кафедри господарсько-правових дисциплін
Навчально-наукового інституту права та правоохоронної діяльності,
Львівський державний університет внутрішніх справ,
вулиця Городоцька, 26, Львів, 79000, Україна
ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-0352-5470>

ЕВОЛЮЦІЯ ЗАКОНОДАВЧОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН НА УКРАЇНСЬКИХ ТЕРЕНАХ: РЕТРОСПЕКТИВНИЙ АСПЕКТ

Анотація. Дослідження присвячено окремим загальнотеоретичним проблемам земельного права в Україні.

Метою статті є аналіз трансформації земельного законодавства в незалежній Україні.

Актуальність теми дослідження безпосередньо пов'язана із впровадженням в Україні приватної власності на землю.

Проаналізовано законодавство, праці науковців та практиків щодо законодавчого та правового регулювання земельних відносин у сучасній Україні протягом 1991–2024 років.

Дослідження ґрунтувалося на загальнонаукових та спеціальних методах. Важливу роль у науковій розвідці відіграли порівняльно-правовий та історико-правовий методи, а також метод компаративного аналізу.

Автор стверджує, що відправною точкою у зародженні правового регулювання земельних відносин на українських теренах було звичаєве староукраїнське право.

Основоположна роль у становленні законодавчого та правового регулювання земельних відносин у сучасній Україні належить Конституції України 1996 року.

Земельний та Цивільний кодекси України, а також численні земельно-цивільно-правові акти становлять законодавчу базу правового регулювання земельних правовідносин у державі.

Закон України від 02.10.1992 року «Про інформацію» став першоосновою для запровадження інструментів цифровізації в українську дійсність.

Автор доходить висновку, що Закон України від 07.07.2011 року «Про державний земельний кадастр» на законодавчому рівні закріпив засади діджиталізації земельних відносин у державі.

У результаті проведеного дослідження науковець схиляється до виокремлення чотирьох основних етапів розвитку законодавчого регулювання земельних відносин у незалежній Україні.

Перший етап охоплює 1992–2001 роки, другий – 2002–2012 роки, третій етап тривав протягом 2013–2020 років, четвертий етап розпочався у 2021 році та триває дотепер.

Трансформація земельного законодавства в державі повинна продовжуватися як під час воєнного стану, так і після його завершення.

Ключові слова: земельне законодавство, земельні правовідносини, державні реєстри, діджиталізація земельних відносин.

Dolynska Mariia. Evolution of legislative regulation of land relations in ukrainian territories: a retrospective aspect

Abstract. The study is devoted to certain general theoretical problems of land law in Ukraine.

The purpose of the article is to analyze the transformation of land legislation in independent Ukraine.

The relevance of the research topic is directly related to the introduction of private land ownership in Ukraine.

The legislation, works of scientists and practitioners on the legislative and legal regulation of land relations in modern Ukraine during 1991–2024 were analyzed.

The study was based on general scientific and special methods. An important role in scientific research was played by comparative law and historical and legal methods, as well as the method of comparative analysis.

The author claims that the starting point in the emergence of legal regulation of land relations in Ukrainian territories was customary old Ukrainian law.

The fundamental role in the formation of legislative and legal regulation of land relations in modern Ukraine belongs to the Constitution of Ukraine of 1996.

The Land and Civil Codes of Ukraine, as well as numerous land and civil law acts, constitute the legislative basis for the legal regulation of land relations in the state.

The Law of Ukraine dated 02.10.1992 “On Information” became the primary basis for the introduction of digitalization tools into Ukrainian reality.

The author concludes that the Law of Ukraine dated 07.07.2011 “On the State Land Cadastre” at the legislative level laid the foundations for the digitalization of land relations in the state.

As a result of the research conducted, the scientist is inclined to distinguish four main stages of the development of the legislative regulation of land relations in independent Ukraine.

The first stage covers the years 1992–2001, the second is 2002–2012, the third stage lasted from 2013 to 2020, the fourth stage began in 2021 and continues to the present.

The transformation of land legislation in the state should continue both during martial law and after its end.

Key words: land legislation, land legal relations, state registers, digitalization of land relations.

Вступ. Користування землею та власність на неї завжди відігравали значущу роль у становленні добробуту української родини. Земельні відносини є різновидом майнових відносин, однак вони мають суттєві відмінності, що пов’язані з особливостями їх об’єктів.

Важливу роль в економічному та соціальному зростанні кожної держави відіграє ефективне законодавче та правове регулювання земельних відносин, оскільки воно має попереджувальний характер та дає можливість ефективно розв’язувати виниклі земельні конфлікти.

Зміни законодавства щодо розвитку земельних правовідносин у незалежній Україні, в тому числі щодо становлення нових видів земельних правовідносин, спонукали до необхідності проведення цього дослідження.

Наукова розвідка сприятиме подальшому розвитку земельного законодавства в Україні, в тому числі щодо розвитку правового регулювання земельних відносин.

Метою дослідження є аналіз трансформації правового та законодавчого регулювання земельних правовідносин протягом 1991–2024 років у сучасній Україні.

Матеріали та методи. Проблеми земельного права загалом, зокрема земельних правовідносин, розглядалися переважно у розро-

блених науковцями посібниках та підручниках та окремих монографічних дослідженнях, наукових статтях.

Варто виокремити наукові здобутки О. Бахура, С. Бичкової, А. Булгакова, І. Каракаша, Т. Коваленко, П. Кулинич, А. Мирошніченка, М. Німак, В. Носіка, В. Мироненка, С. Пилипенко, П. Саблука, В. Семчина, Н. Стеценко та багатьох інших науковців.

Однак вважаємо, що зміни земельного законодавства в останні роки, під час проведення військових дій на території України, діджиталізаційні процеси в державі та недостатнє висвітлення вищевказаних проблем науковцями також спонукають до проведення цієї розвідки.

У дослідженні розвитку земельних правовідносин в Україні автором використано загальнонаукові та спеціальні методи дослідження, насамперед загальнонаукові методи: історичний, діалектичний, порівняльно-правовий, та компаративний аналіз. Для аналізу законодавства у дослідженні застосовано аксіологічно-правовий підхід.

Результати. Українські землі становлять національне багатство держави. Як відомо, земля – це особливий нетоварний (небалансовий) об’єкт суспільних відносин, що не створюється працею людини та має, окрім економічної, надзвичайно високу та

незамінну екологічну цінність та служить не лише інтересам певної особи, а й усього суспільства.

А. Булгаков вважає, що відправною точкою розвитку правової бази земельних правовідносин стала правова традиція, сформована за часів Ярослава Мудрого [1, с. 93–94].

Проаналізувавши праці науковців та історичні матеріали, вважаємо, що зародження окремих правил щодо правового регулювання земельних відносин на староукраїнських землях відбулося набагато раніше.

Підтвердженню цієї думки слугують норми староукраїнського звичаєвого права, які згодом увійшли як складова частина до збірника «Руська Правда», що здійснювали «правове» регулювання тогочасних відносин на українських теренах.

Вважаємо за доцільне виокремити законотворчу діяльність князів, в тому числі щодо регулювання земельних відносин того часу. З літописів дізнаємося про правове регулювання земельних відносин князем Володимиром Святославовичем у «Статуті земляному».

Форми земельної власності у добу Київської Русі були різноманітні: князівський домен, боярська і монастирська вотчини, земля громади тощо. З аналізу норм статей 13 та 14 «Короткої правди» випливає, що «Руська правда» розрізняла право власності і право володіння, оскільки вони визначали порядок відібрання речі, котра перебувала у володінні іншої особи. Тобто встановлювали певні правові норми щодо регулювання земельних відносин того часу.

А. Мірошніченко зауважує, що тодішня власність на землю відповідала класичному уявленню про так звану феодалську «розщеплену власність», коли на одну й ту саму земельну ділянку мали певні права різні суб'єкти, які перебували на різних щаблях феодалської залежності [2, с. 55].

Ю. Нікольченко стверджує, що управлінськими документами Київської Русі за Іпатівським літописним зводом були також княжі грамоти: устави й уроки [3, с. 74]. Вказані акти, окрім іншого, здійснювали правове регулювання взаємовідносин щодо розподілу та

перерозподілу земель між князівствами, князівських дарунків земель васалам за службу і монастирям тощо.

Після розпаду Київської Русі у Галицько-Волинському князівстві і надалі діяли норми Київської Русі щодо регулювання земельних правовідносин.

Надалі українські землі перебували під юрисдикцією різних держав, тому право власності та користування землею регулювалося законодавством цих країн.

За часів радянської України, як однієї з республік СРСР, відбулася націоналізація приватних земель. У Земельному кодексі УСРР 1922 року закріплено лише державну власність на землю, а також наголошено, що «...право приватної власності на землю, надра, води та ліси в межах УСРР скасовано назавжди».

У преамбулі Земельного кодексу УРСР 1970 року також наголошено, що державна власність на землю становить основу земельних відносин у СРСР. З аналізу норм законодавчого акта вбачається, що земля перебувала у виключній власності держави та надавалася лише в користування (безстрокове або тимчасове).

Земельний кодекс Української РСР 1990 року, який приймався у період суверинізації українського законодавства, окрім державної власності на землю, передбачив постійне володіння землею, постійне та тимчасове користування землею, виокремивши в окремий інститут оренду землі. У статті 6 акта вперше надано право громадянам УРСР на отримання у довічне успадковане володіння земельних ділянок для окремих визначених цілей [4].

Має рацію П. Кулинич у тому, що вказаний кодекс був «покликаний обслуговувати потреби не ринкової, а адміністративно-командної економіки» [5, с. 31].

Суверенна Україна впевнено вступила на шлях радикальних ринкових реформ. Епіцентром їх стали земельна та аграрна реформи, головною метою яких було переведення сільського господарства на засади багатоструктурної аграрної економіки, створення можливості

для утворення нових форм господарювання на сільських теренах, заснованих на приватній власності на сільськогосподарських землях [6, с. 1].

Ми погоджуємося з думкою П. Саблука про те, що розвиток земельних відносин являє собою невід'ємну та важливу та складову частину загальної аграрної реформи в Україні, яка повинна проводитись на основі визначених законодавством принципів і механізмів комплексного регулювання земельних відносин в умовах ринку [7, с. 131].

Закон України від 13.03.1992 року № 2196-XII «Про внесення змін і доповнень до Земельного кодексу Української РСР» у статті 3 встановив три основні форми власності на землю: державну, колективну і приватну [8].

Вказаний акт започаткував перший етап розвитку законодавчого регулювання земельних відносин у сучасній Україні.

У суб'єктивному значенні право власності на землю професор В. Носік визначає як юридично забезпечену можливість та здатність особи на власний розсуд, з урахуванням існуючих обмежень володіти, користуватися та розпоряджатися належною їй земельною ділянкою шляхом здійснення щодо такої ділянки будь-яких дій, що не суперечать закону, не порушують права та законні інтереси інших осіб, не заподіюють шкоду довкіллю і не знижують родючість ґрунтів, з метою задоволення своїх інтересів у використанні земельної ділянки [9, с. 499].

Вважаємо, що земельна власність у юридичному аспекті – це результат закріплення правовими нормами відносин володіння, користування та розпорядження землею особами, які юридично визнані власниками відповідних земельних ділянок. Слід наголосити, що право власності на землю на сучасному етапі розвитку суспільства не є абсолютним. Земельні ділянки і права на них, а також пов'язані із земельними ділянками об'єкти, переміщення яких без шкоди їх призначенню неможливе, перебувають в обігу неподільно, якщо інше не передбачено законом [10, с. 216].

Закон України від 02.10.1992 року № 2657-XII «Про інформацію» [11] врахував кращі світові традиції щодо діджиталізації в Україні та став першоосновою для запровадження інструментів цифровізації в українську дійсність.

Згодом процеси цифровізації торкалися майже всіх сфер життя, в тому числі підприємництва, нотаріату, нерухомості (земельних ділянок) та прав на них.

Указом Президента України від 08.08.1995 року № 720/95 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» [11] запроваджено новий вид права на землю – середню земельну частку (пай). Документ, який підтверджує таке право, – Сертифікат на право на земельну частку (пай).

Значущу роль у правовому полі держави, в тому числі щодо регулювання земельних правовідносин, відіграє Конституція України 1996 року» [12]. Варто виокремити норми статей 13 та 14 акта. Хоча у статті 14 акта і не використано термін «приватна власність», але він презюмується, оскільки в ній наголошується, що право власності на землю набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою «виключно відповідно до закону», а в статті 41 вказано, що «право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом».

Прийняття 25 жовтня 2001 року Земельного кодексу України [13] стало визначною подією у регулюванні земельних правовідносин у державі, і набуття чинності з 1 січня 2002 року започаткувало новий етап розвитку законодавчого регулювання земельних відносин у державі. У частині третій статті 78 акта закріплено три форми власності на землю: державну, комунальну та приватну, а зміст права власності на землю включає такі повноваження: володіння, користування, а також розпорядження землею.

Доцільно виокремити такі норми акта: стаття 25 – щодо порядку приватизації земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій; стаття 80, відповідно до якої громадяни та

юридичні особи є суб'єктами права на землі приватної власності; стаття 81, що встановлює підстави набуття права власності на землю.

Загальновідомо, що земельні відносини є різновидом майнових відносин. Проте вони мають відмінності, що пов'язані з особливостями їх об'єктів, оскільки земельні ділянки є особливим видом майна [14, с. 61].

Наступним надзвичайно важливим законодавчим актом у регулюванні земельних правовідносин став Цивільний кодекс України 2003 року [15], що набрав чинності 1 січня 2004 року. З точки зору теми дослідження варто звернути увагу на норми глав 23, 32–34 Цивільного кодексу України 2003 року, які регулюють форми власності, правові інститути сервітутів, суперфіцію та емфітевзису [15]. Таким чином, у державі запроваджено нові сучасні інститути цивільно-земельного законодавства – суперфіцію та емфітевзису.

Також важливе місце у регулюванні земельних відносин належить Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) ділянок власникам земельних часток (паїв)» від 05.06.2003 року № 899-IV [16].

Має рацію П. Кулинич, зауважуючи, що цим актом була проведена трансформація земельних часток (паїв) як умовних земельних ділянок у реальні земельні ділянки з чітко визначеними межами та місцем розташування [5, с. 64–65].

Ми погоджуємося з науковцями, що у цьому разі середня земельна частка (пай) є лише проміжним етапом, оскільки об'єктом у кінцевому результаті має стати власне земельна ділянка з визначеними координатами та кадастровим номером.

Подальшому розвитку земельних правовідносин у державі сприяло прийняття Закону України від 22.05.2003 року № 858-IV «Про землеустрій» [17], яким визначено правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою.

Законом України від 27.04.2007 року № 997-V «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України» [18], окрім іншого, Земельний

кодекс держави доповнено главою 16-1 під назвою «Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови».

Більш детально автором охарактеризовано правове становище земельно-цивільних інститутів емфітевзису та суперфіцію у попередніх працях [19; 20].

У період із 23 червня 1992 року по 01 травня 2009 року право власності на земельну ділянку посвідчувалось виключно державними актами, форми яких затверджувались Кабінетом Міністрів України. Як зауважує М. Німак, вказані державні акти мали червоно-оранжеве забарвлення та не містили кадастрового номера земельної ділянки [21].

Тобто особи, які набули у власність земельні ділянки на підставі посвідчених у нотаріальному порядку договорів відчуження земельних ділянок, повинні подати екземпляри вказаних договорів до органів Держкомзему, де на вказані об'єкти видавалися нові державні акти на право власності на земельні ділянки (які були предметом правочину) на ім'я нових власників. Аналогічна ситуація також відбувалася у разі отримання у спадок земельних ділянок, де такий обов'язок лежав на спадкоємцях померлого.

Значущі зміни щодо підтвердження права власності на землю запроваджено Законом України від 05.03.2009 року № 1066-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» [22]. Згідно з новою редакцією статті 125 Земельного кодексу України, право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав. Також вказаним законом у новій редакції статті 126 Земельного кодексу встановлено перелік документів, що посвідчують право на земельну ділянку [13].

З 02 травня 2009 року по 31 грудня 2012 року право власності на земельну ділянку в основному посвідчувалося державним актом на право власності на земельну ді-

лянку, за винятком випадків, передбачених частиною 2 статті 126 Земельного кодексу України.

Закон України від 07.07.2011 року № 3613-VI «Про державний земельний кадастр» [23] у статті 1 встановив, що державною реєстрацією земельної ділянки є внесення до Державного земельного кадастру передбачених вказаним Законом відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера. Також актом передбачено створення Державного реєстру «Державний земельний кадастр», який було запроваджено в Україні з 1 січня 2013 року. Також вважаємо, що вказаним актом розпочато процес діджиталізації земельних відносин у державі.

Третій етап розвитку законодавчого регулювання земельних відносин розпочато в державі з 1 січня 2013 року.

Закон України від 04.07.2012 року № 5037-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно» [24], який набрав чинності з 1 січня 2013 року, передбачив, окрім іншого, вимоги до державних реєстраторів та повноваження нотаріусів у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також окремі повноваження державних кадастрових реєстраторів.

Упродовж січня 2013 року до кінця грудня 2015 року документом, що підтверджував право власності на землю у разі приватизації земельної ділянки, було Свідоцтво про право власності на земельну ділянку, оскільки з 1 січня 2013 року Державний акт на право приватної власності на землю вже не видавався.

Також починаючи з цієї дати (01.01.2013 р.) право власності на землю підлягало реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Наступні істотні зміни щодо земельних часток (паїв) запроваджено в Україні Законом України від 10.07.2018 року № 2498-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колектив-

ної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні». Серед іншого законодавець перебачив, що «розподіл між власниками земельних часток (паїв) та їх спадкоємцями земель, що залишилися у колективній власності після розподілу земельних ділянок, має бути здійснений до 1 січня 2025 року» [25].

Наголошуємо, що з 1 листопада 2016 року і дотепер документом, що підтверджує набуття права на земельну ділянку шляхом приватизації, є витяг з державного реєстру речових прав, на якому має бути підпис та відтиск печатки реєстратора.

Згідно із Законом України від 05.12.2019 року № 340-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», з 16.01.2020 року [26] до обов'язків нотаріусів при вчиненні правочинів, предметом яких є земельні ділянки, належить отримання витягів із Державного земельного кадастру, відповідно до норм статті 38 Закону України «Про Державний земельний кадастр».

2021 рік став початком наступного етапу розвитку законодавчого регулювання земельних відносин в Україні.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31.03.2020 року за № 552-IX [27], який набрав чинності у липні 2021 року, запроваджено ринок сільськогосподарських земель в Україні.

Серед прийнятих у 2021 році законодавчих актів щодо теми дослідження вважаємо за необхідне виокремити такі : № 1423-IX від 28.04.2021 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» [28]; № 1444-IX від 18.05.2021 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони», який запровадив подальшу діджиталізацію земельних правовідносин у державі та встановив обов'язковість продажу земельних ді-

лянок державної та комунальної власності на торгах у формі електронних аукціонів [29]; № 1875-IX від 16.11.2021 року «Про медіацію» [30], який запровадив зміни до Земельного кодексу України, передбачивши право вирішення земельних спорів за допомогою інструментів медіації.

Набрання чинності 1 січня 2021 року Законом України від 13.04.2020 року № 554-IX «Про національну інфраструктуру геопроторових даних» стало наступним етапом у розвитку діджиталізаційних процесів щодо регулювання земельних відносин у державі.

Війна в Україні 2022 року призвела до захоплення частини території держави та істотних втрат, людських і матеріальних, у тому числі позбавила права як користування, так і власності на фермерські землі та спонукала до прийняття 12.05.2022 року Закону України № 2247-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» [31], яким було внесено необхідні зміни до чинного земельного законодавства, особливо до розділу десятого Перехідних положень Земельного кодексу України.

Прийняті у 2023 році законодавчі акти теж певною мірою стосувалися правового становища земель у державі. Прикладом можуть слугувати такі Закони України: № 3065-IX від 02.05.2023 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання вчинення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на земельні ділянки»; № 3272-IX від 27.07.2023 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності». Тобто, незважаючи на війну в державі, здійснюється подальша трансформація законодавства у сфері земельних відносин.

Вважаємо позитивними зміни, запроваджені Законом України від 08.10.2024 року № 3993-IX [32] як до Земельного кодексу України, так і до Закону України від 5 червня 2003 року № 899-IV «Про порядок виділення в натурі

(на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)». Зокрема, продовжено з 2025 до 2028 року строк для оформлення прав стосовно невитребуваних, нерозподілених, земельних ділянок, здійснення розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв) та їхніми спадкоємцями земель, що залишилися у колективній власності після розподілу земельних ділянок.

Ми погоджуємося з авторитетною думкою О. Бахур, що ключовими аспектами у сфері земельних відносин є захист прав власників земельних ділянок, адже на практиці часто виникають конфлікти між приватними інтересами власників земельних ділянок та громадськими чи державними інтересами [33, с. 142].

Захисту земельних прав громадян також повинні сприяти державні та приватні нотаріуси як під час видачі свідоцтв про право на спадщину на земельні ділянки чи земельні частки (паї), так і під час укладення правочинів, об'єктом яких виступають земельні ділянки.

У разі посвідчення правочинів державними та приватними нотаріусами щодо нерухомого майна, в тому числі щодо земельних ділянок, використовують відомості системи Єдиних реєстрів України, в тому числі Державного реєстру речових прав, Державного земельного кадастру.

При цьому нотаріуси не тільки отримують відомості з вказаних реєстрів, але й вносять до них відомості не лише щодо вчинених нотаріусами нотаріальних дій, але й, наприклад, вправі вносити відомості (реєстраційні дії) про укладені між сторонами письмові договори (без нотаріального посвідчення) оренди, емфітевзису, що є електронним доказом їх укладення [34, с. 62].

У зв'язку з війною у державі відбулися трансформаційні процеси, які пов'язані зі скороченням земельного фонду, що негативно впливає на розвиток земельних відносин. Мають рацію К. А. Мамонов, О. В. Кондращенко, С. Г. Нестеренко, М. О. Пілічева, В. І. Гой у тому, що це пов'язано з наслідками впливу зовнішніх і внутрішніх чинників, наслідками агресії РФ. Обсяг частки недоступних

земель у 2024 р. у регіонах становить: Донецький регіон – 64 %; Запорізький – 74 %; Луганський – 100 %; Миколаївський – 3 %; Сумський – 15 %; Харківський – 20 %; Херсонський – 80 % [35, с. 129].

Ми погоджуємося з науковцями у тому, що припинення або скасування воєнного стану в Україні або у відповідних окремих місцевостях не є підставою для припинення існування як об'єктів цивільних прав земельних ділянок, сформованих в умовах воєнного стану [35, с. 202].

Законодавче регулювання земельних правовідносин повинно враховувати скорочення земельного фонду, що особливо впливає на об'єкти сільськогосподарського землекористування та розвиток аграрної сфери держави.

Висновки. Справді, запровадження в сучасній Україні трьох форм власності на землю є втіленням найкращих європейських та світових практик щодо землеволодіння та землекористування.

Автор виокремлює чотири основні етапи становлення законодавчого регулювання земельних відносин у незалежній Україні.

Війна в державі призвела до значного скорочення придатних для аграрного виробництва сільськогосподарських земель.

В Україні відбувається подальший процес цифровізації земельних відносин

Подальші наукові розвідки можуть бути спрямовані на аналіз правового регулювання сільськогосподарського землеволодіння та землекористування під час воєнного стану в державі.

Список використаних джерел:

1. Булгаков А. О. Земельно-правові відносини за часів правління Ярослава Мудрого. *Матеріали круглого столу «Державотворчі процеси в Україні та зарубіжних країнах: історичний аспект» (до 1000-річчя з початку правління Ярослава Мудрого)* / Асоціація випускників Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого. Харків : ФОП Бровін О. В., 2019. С. 93–95.
2. Мірошніченко А. М. Земельне право України : підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. Київ : Алерта; ЦУЛ, 2011. 678 с.
3. Нікольченко Ю. М. Українське документування періоду Київської Русі за літописними джерелами. *Вісник Маріупольського державного університету. Серія «Філософія, культурологія, соціологія»*. 2013. Вип. 6. С. 72–79.
4. Земельний кодекс Української РСР від 18.12.1990 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/561-12/ed19901218#Text>
5. Кулинич П. Ф. Земельна реформа в Україні: правові проблеми : монографія. Київ : Норма права, 2021. 308 с.
6. Долинська М. С. Правові засади створення та діяльності селянських (фермерських) господарств в Україні : автореф. дис. ... канд. юрид наук: 12.00.06 ; Львівський державний університет імені Івана Франка. Львів, 1999. 18 с.
7. Саблук П. Т. Невідкладні заходи для врахування при запровадженні ринкових земельних відносин. *Економіка АПК*. 2020. № 2. С. 126–134.
8. Про внесення змін і доповнень до Земельного кодексу Української РСР : Закон України від 13.03.1992 р. № 2196-XII. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2196-12#Text>
9. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : монографія. Київ : Юрінком Інтер, 2006. 544 с.
10. Долинська М. С. Землі сільськогосподарського призначення в нотаріальному процесі України. *Митна справа : науково-аналітичний журнал*. 2013. № 1(85). Ч. 2. Кн. 2. С. 215–220.
11. Про інформацію : Закон України від 02.10.1992 р. № 2657-XII. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*, 1992. № 48. Ст. 650.
12. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/254k/96-вр>.
13. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>.
14. Правові основи майнових і земельних відносин : навчальний посібник / колектив авторів ; за заг. ред. В. М. Єрмоленка. Київ : Магістр – XXI сторіччя, 2006. 384 с.
15. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

16. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) ділянок власникам земельних часток паїв : Закон України від 05.06.2003 року № 899-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15#Text>
17. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>.
18. Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України : Закон України від 27.04.2007 р. № 997-V. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/997-16#Text>.
19. Dolynska M. S. Features of concluding an emphyteutic land use agreement in Ukraine. *Social and Legal Studios*. 2022. Vol. 5. No. 2. С. 38–44.
20. Dolynska M. Superficies as one of the legal forms of land use in farming activities. *Social and Legal Studios*. 2023. Vol. 6. No. 3. Р. 16–23. URL: <https://doi.org/10.32518/sals3.2023.16>
21. Німак М. О. Документи, що підтверджують право власності на земельну ділянку: правовий аналіз і сучасний стан. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2021. № 10. С. 315–318.
22. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок : Закон України від 05.03. 2009 р. № 1066-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1066-17#Text>.
23. Про державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>
24. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно : Закон України від 04.07.2012 р. № 5037-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5037-17#Text>.
25. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні : Закон України від 10.07.2018 р. № 2498-VII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2498-19#n153>.
26. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству : Закон України від 05.12.2019 р. № 340-IX .URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/340-20#Text>.
27. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України від 31.03.2020 р. № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>.
28. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин : Закон України від 28.04.2021 р. № 1423-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#n412>.
29. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони : Закон України від 18.05.2021 р. № 1444-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1444-20#Text>.
30. Про медіацію : Закон України від 16.11.2021 р. № 1875 –IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1875-20#Text>
31. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану : Закон України від 12.05.2022 р. № 2247-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text>.
32. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту інтересів власників земельних часток (паїв), а також застосування адміністративної процедури у сфері земельних відносин : Закон України від 08.10.2024 р. № 3993-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3993-20#Text>.
33. Бахур О. В. Проблематика адміністративної процедури у сфері земельних відносин. *Правничий часопис Донецького національного університету імені Василя Стуса*. 2024. № 2. С. 140–148. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/prchd_2024_2_16.
34. Dolynska M. Evolution of legal regulation of digitalization of notarial activity in independent Ukraine. *Social & Legal Studios*. 2023. Vol. 6. No. 4. Р. 58–68. DOI: 10.32518/sals4.2023.58.
35. Мамонов К. А., Кондращенко О. В., Нестеренко С. Г., Пілічева М. О., Гой В. І. Стан та трансформаційні процеси, що відбуваються у сфері використання земель на регіональному рівні. Геодезія та землеустрій. *Автомобільні дороги і дорожнє будівництво*. 2024. Вип. 116. Ч. 1. С. 124–131. DOI: <https://doi.org/10.33744/0365-8171-2024-116.1-124> – 131.
36. Коваленко Т. О., Бакшеев О. С. Проблеми та перспективи законодавчого регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Науково-інформаційний вісник Івано-Франківського університету права імені Короля Данила. Серія «Право»*. 2023. Вип. 15(27). Т. 1. С. 197–205.

References:

1. Bulhakov, A. O. (2019). Zemelno-pravovi vidnosyny za chasiv pravlinnia. Yaroslava Mudroho. [Land and legal relations during the reign of Yaroslav the Wise.] *Materialy kruhloho stolu «Derzhavotvorchy protsesy v Ukraini ta zarubizhnykh krainakh: istorychnyi aspekt» (do 1000-richchia z pochatku pravlinnia Yaroslava Mudroho). Asotsiatsiia vypusknikov Natsionalnoho yurydychnoho universytetu imeni Yaroslava Mudroho Kh.: FOP Brovin O.V., 2019. S. 93–95 [in Ukrainian].*
2. Miroschnychenko, A. M. (2011). *Zemelne pravo Ukrainy: pidruchnyk. [Land law of Ukraine: textbook].* Kyiv: Alerta; TsUL, 678 p. [in Ukrainian].
3. Nikolchenko, Yu. M. (2013). Ukrainske dokumentuvannia periodu Kyivskoi Rusi za litopysnymy dzherelamy. [Ukrainian documenting the period of Kievan Rus by annalistic sources]. *Visnyk Mariupolskoho derzhavnoho universytetu. Seriya: filozofia, kulturolohiia, sotsiologhiia*, 6, 72–79 [in Ukrainian].
4. Zemelnyi kodeks Ukrainiskoi RSR [Land Code of the Ukrainian SSR] vid 18.12.1990 r. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/561-12/ed19901218#Text>. [in Ukrainian].
5. Kulynych, P. F. (2021). *Zemelna reforma v Ukraini: pravovi problemy: monohrafiia. [Land reform in Ukraine: legal problems: monograph].* Kyiv : Norma prava. 308 p. [in Ukrainian].
6. Dolynska, M. S. (1999). Pravovi zasady stvorennia ta diialnosti selianskykh (fermerskykh) hospodarstv v Ukraini [Legal principles of the creation and operation of peasant (farm) farms in Ukraine]. *Extended abstract of Candidate's thesis*. Lviv: Lvivskiy derzhavnyi universytet imeni Ivana Franka. Lviv. 18 p. [in Ukrainian].
7. Sabluk, P. T. (2020). Nevidkladni zakhody dlia vrakhuvannia pry zaprovadzhenni rynkovykh zemelnykh vidnosyn. [Urgent steps for consideration when implementation market land relations]. *Ekonomika APK*, 2, 126–134 [in Ukrainian].
8. Pro vnesennia zmin i dopovnen do Zemelnogo kodeksu Ukrainiskoi RSR [On introducing changes and additions to the Land Code of the Ukrainian SSR: Law of Ukraine]: Zakon Ukrainy vid 13.03.1992 r. No. 2196-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2196-12#Text>. [in Ukrainian].
9. Nosik, V. V. (2006). *Pravo vlasnosti na zemliu Ukrainiskoho narodu: Monohrafiia [The Right of Ownership of Land of the Ukrainian People]: monograph.* Yurinkom Inter. 544 p. [in Ukrainian].
10. Dolynska, M. S. (2013). Zemli silskohospodarskoho pryznachennia v notarialnomu protsesi Ukrainy [Agricultural land in the notary process of Ukraine]. *Mytna sprava: naukovy-analitychnyi zhurnal*. 1(85), chastyna 2, knyha 2. S. 215–220. [in Ukrainian].
11. Pro informatsiiu [About information: Law of Ukraine]: Zakon Ukrainy vid 02.10.1992 r. No 2657-XII. Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy (VVR). 1992. No 48. P. 650 [in Ukrainian].
12. Konstytutsiia Ukrainy [Constitution of Ukraine: Law of Ukraine]: Zakon Ukrainy vid 28.06.1996 r. No. 254k/96-VR. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/254k/96-vr>. [in Ukrainian]
13. Zemelnyi kodeks Ukrainy [Land Code of Ukraine: Law of Ukraine]: Zakon Ukrainy vid 25.10.2001 r. No. 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>. [in Ukrainian].
14. Pravovi osnovy mainovykh i zemelnykh vidnosyn : navch. posib. (2006). [Legal foundations of property and land relations: Textbook]. Kolektyv avtoriv; Za zah. red. V. M. Yermolenka. Kyiv: Mahistr – KhKhI storichchia. 384 p. [in Ukrainian].
15. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy [The Civil Code of Ukraine: Law of Ukraine] : Zakon Ukrainy vid 16.01.2003 r. No. 435-IV. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>. [in Ukrainian].
16. Pro poriadok vydilennia v naturi (na mistsevoosti) dilianok vlasnykam zemelnykh chastok paiv [On the procedure for allocating in kind (on the ground) plots to owners of land shares: Law of Ukraine]: Zakon Ukrainy vid 05.06.2003 r. No. 899-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15#Text>. [in Ukrainian].
17. Pro zemleustrii [On land management: Law of Ukraine]: Zakon Ukrainy vid 22.05.2003 r. No. 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>. [in Ukrainian].
18. Pro vnesennia zmin ta vyznannia takymy, shcho vtratyly chynnist deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy u zv'iazku z pryiniattiam Tsyvilnoho kodeksu Ukrainy [On Amendments and Recognition of Certain Legislative Acts of Ukraine as Invalid in Connection with the Adoption of the Civil Code of Ukraine: Law of Ukraine] : Zakon Ukrainy vid 27.04.2007 r. No. 997-V. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/997-16#Text>. [in Ukrainian].
19. Dolynska, M. S. (2022). Features of concluding an emphyteutic land use agreement in Ukraine. *Social and Legal Studies*. Vol. 5. No. 2. Pp. 38–44. [in English].
20. Dolynska, M. (2023). Superficies as one of the legal forms of land use in farming activities. *Social and Legal Studies*. Vol. 6, vol. 3. Pp. 16–23. <https://doi.org/10.32518/sals3.2023.16>. [in English].
21. Nimak, M. O. (2021). Dokumenty, sho pidtverdzhuiut pravo vlasnosti na zemelnu dilianku: pravovyi analiz i suchasnyi stan. [Documents confirming ownership of land: legal analysis and current situation]. *Yurydychnyi naukovyi elektronnyi zhurnal*. Vol. 10. Pp. 315–318. [in Ukrainian].

22. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo dokumentiv, shcho posvidchu- iut pravo na zemelnu dilianku, a takozh poriadku podilu ta obiednannia zemelnykh dilianok. [On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Regarding Documents Certifying the Right to a Land Plot, as Well as the Procedure for Division and Merger of Land Plots: Law of Ukraine] : Zakon Ukrainy vid 05.03.2009 r. No. 1066-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1066-17#Text>. [in Ukrainian].

23. Pro derzhavnyi zemelnyi kadastr [On the state land cadastre: Law of Ukraine] : Zakon Ukrainy vid 07.07.2011 r. No 3613-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>. [in Ukrainian].

24. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo vdoskonalennia ta spro- shchennia protsedury derzhavnoi reiestratsii zemelnykh dilianok ta rechovykh prav na nerukhome maino [On the introduction of changes to some legislative acts of Ukraine regarding the improvement and sim- plification of the procedure for state registration of land plots and rem rights to immovable property: Law of Ukraine] : Zakon Ukrainy vid 04.07.2012 r. No. 5037-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5037-17#n9>. [in Ukrainian].

25. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo vyrishennia pytannia kolek- tyvnoi vlasnosti na zemliu, udoskonalennia pravyl zemlekorystuvannia u masyvakh zemel silskohospodarskoho pryznachennia, zapobihannia reiderstvu ta stymuliuvannia zroshennia v Ukraini [On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Regarding the Resolution of the Issue of Collective Land Ownership, Improvement of Land Use Rules in Agricultural Land Massifs, Prevention of Land Raids and Stimulation of Irrigation in Ukraine: Law of Ukraine] : Zakon Ukrainy vid 10.07.2018 r. No. 2498-VII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2498-19#n153>. [in Ukrainian].

26. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo protydii reiderstvu [On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on Counteracting Raids: Law of Ukraine] : Zakon Ukrainy vid 05.12.2019 r. No. 340-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/340-20#Text>. [in Ukrainian].

27. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo obihu zemel silskohospodars- koho pryznachennia [On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Regarding the Circulation of Agri- cultural Land: Law of Ukraine] : Zakon Ukrainy vid 31.03.2020 r. No. 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>. [in Ukrainian].

28. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo vdoskonalennia systemy upravlinnia ta derehuliatcii u sferi zemelnykh vidnosyn [On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Regarding Improvement of the Management System and Deregulation in the Sphere of Land Rela- tions: Law of Ukraine] : Zakon Ukrainy vid 28.04.2021 r. No. 1423-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#n412>. [in Ukrainian].

29. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo prodazhu zemelnykh dilianok ta nabuttia prava korystuvannia nymy cherez elektronni auktsiony [On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Regarding the Sale of Land Plots and Acquisition of the Right to Use Them through Electronic Auctions: Law of Ukraine] : Zakon Ukrainy vid 18.05.2021 r. No. 1444-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1444-20#Text>. [in Ukrainian].

30. Pro mediatsiiu [About mediationne: Law of Ukraine] : Zakon Ukrainy vid 16.11.2021 r. No. 1875-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1875-20#Text>. [in Ukrainian].

31. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo osoblyvostei rehuli- uvannia zemelnykh vidnosyn v umovakh voiennoho stanu [On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Regarding the Peculiarities of Regulation of Land Relations in Conditions of Martial Law: Law of Ukraine] : Zakon Ukrainy vid 12.05.2022 r. No. 2247-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text>. [in Ukrainian].

32. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo zakhystu interesiv vlasnykiv zemelnykh chastok (paiv), a takozh zastosuvannia administratyvnoi protsedury u sferi zemelnykh vidnosyn [On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Regarding the Protection of the Interests of Owners of Land Shares (Shares), as Well as the Application of Administrative Procedure in the Field of Land Relations: Law of Ukraine] : Zakon Ukrainy vid 8 zhovtnya 2024 r. No. 3993-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3993-20#Text> [in Ukrainian].

33. Bakhur, O. V. (2024). Problematyka administratyvnoi protsedury u sferi zemelnykh vidnosyn [Problems of administrative procedure in the field of land relations]. *Pravnychy chasopys Donetskoho natsionalnoho universytetu imeni Vasylia Stusa*. Vol. 2. Pp. 140–148. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/prchd_2024_2_16 [in Ukrainian].

34. Dolynska, M. (2023). Evolution of legal regulation of digitalization of notarial activity in independent Ukraine. *Social and Legal Studios*. Vol. 6, vol. 4. Pp. 58–68 [in English].

35. Mamonov, K. A., Kondrashchenko, O. V., Nesterenko, S. H., Pilicheva, M. O., & Hoi, V. I. (2024). Stan ta transformatsiini protsesy, shcho vidbuvaiutsia u sferi vykorystannia zemel na rehionalnomu rivni. Heodeziia ta zemleustrii. [The state and transformation processes taking place in the field of land use at the regional level]. *Avtomobilni dorohy i dorozhnie budivnytstvo*. Vol. 116. Ch. 1. Pp. 124–131. DOI: <https://doi.org/10.33744/0365-8171-2024-116.1-124-131> [in Ukrainian].

36. Kovalenko, T. O., & Baksheiev, O. S. (2023). Problemy ta perspektyvy zakonodavchoho rehuliuвання rynku zemel silskohospodarskoho pryznachennia v Ukraini [Problems and prospects of legislative regulation of the agricultural land market in Ukraine]. *Naukovo-informatsiinyi visnyk Ivano-Frankivskoho universytetu prava imeni Korolia Danyla. Zhurnal. Serii Pravo*. Vol. 15, vol. 27. T. 1. Pp. 197–205 [in Ukrainian].

Дата надходження статті: 17.07.2025

Дата прийняття статті: 21.08.2025

Опубліковано: 27.10.2025

Creative Commons Attribution 4.0
International (CC BY 4.0)

