

УДК 349.4 (477)

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2026.93.2.34>

## **ЩОДО ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ЗЕМЛІ ЯК ОСНОВНОГО НАЦІОНАЛЬНОГО БАГАТСТВА**

**Курман Т.В.,**

*докторка юридичних наук, професорка,  
завідувачка кафедри земельного та аграрного права  
Національного юридичного університету  
імені Ярослава Мудрого  
ORCID: 0000-0002-0632-2487  
e-mail: t.v.kurman@nlu.edu.ua*

**Лісова Т.В.,**

*докторка юридичних наук, професорка,  
доцентка кафедри земельного та аграрного права  
Національного юридичного університету  
імені Ярослава Мудрого  
ORCID: 0000-0002-3747-1733  
e-mail: t.v.lisova@nlu.edu.ua*

**Курман Т.В., Лісова Т.В. Щодо правового режиму землі як основного національного багатства.**

Статтю присвячено особливостям правового режиму землі як основного національного багатства України. Розкрито особливості перебування землі під особливою охороною держави як основного національного багатства. Акцентовано увагу, що особлива охорона землі державою має стосуватися усіх без винятку земель у межах кордонів України.

Зазначаються різні позиції науковців щодо розкриття змісту зазначеної категорії та точки зору з цього приводу. Наведене авторське тлумачення конституційної норми перебування землі як основного національного багатства під особливою охороною держави.

Акцентовано увагу на пріоритетності охорони землі серед інших природних ресурсів та конституційно встановленому обов'язку держави забезпечити її раціональне використання та захист.

Наголошено на негативних явищах, характерних для сучасного стану земель країни. Йдеться про стрімке поширення ґрунторуйнівних процесів, масштабну деградацію земель. Підкреслюється необхідність розв'язання нагальної гострої проблеми – збереження якісного стану земель.

Акцентовано увагу на проблемі збереження земель України як основного національного багатства. Йдеться про якісні і кількісні показники збереження земель. Зокрема, про збереження якісного стану земель, розміри площ, яку займають землі тих чи інших категорій, а також запобігання крайньому ступеню деградації – опустелюванню земель, прояви якого, на жаль, торкнулися й України. Досліджено роль проведення заходів з охорони та відновлення земель у справі збереження земель як основного національного багатства. Наголошено, що охорона й відновлення стану земель країни, як основного національного багатства, є в основі сталого розвитку сільськогосподарського виробництва.

Привернуто увагу до проблеми збереження якісного стану земельних ділянок сільськогосподарського призначення в умовах функціонування ринку земель.

Проведено аналіз конституційних положень і норм земельного законодавства щодо використання земель іноземцями. Досліджено судову практику у царині укладення іноземцями договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, припинення права власності на вказані земельні ділянки та укладених договорів оренди щодо них. Проаналізовано позиції судових інстанцій щодо успадкування прав засновника фермерського господарства та наведено відповідні висновки з цього приводу.

**Ключові слова:** землі, ґрунти, земельні правовідносини, основне національне багатство, охорона і відновлення земель, державна земельна політика, земельний капітал, ринок земель, сталий розвиток, судова практика.

**Kurman T.V., Lisova T.V. Regarding the legal regime of land as the main national wealth.**

The article is devoted to the peculiarities of the legal regime of land as the main national wealth of Ukraine. The authors reveal the peculiarities of land being under special protection of the State as the main national wealth. The authors emphasize that the special protection of land by the State should apply to all land within the borders of Ukraine without exception.

The authors note the different positions of scholars on the disclosure of this category and their points of view in this regard. The authors' own interpretation of the constitutional provision of land as the main national wealth being under special protection of the State is presented.

The authors emphasize the priority of land protection among other natural resources and the constitutionally established obligation of the State to ensure its rational use and protection.

The authors emphasize the negative phenomena characteristic of the current state of the country's land. These include the rapid spread of soil-destroying processes and large-scale land degradation. The authors emphasize the need to solve the urgent problem of preserving the quality of land.

The article is devoted to the problem of preservation of Ukrainian land as the main national wealth. It is about qualitative and quantitative indicators of land conservation. In particular, it is about preserving the qualitative state of land, area dimensions, as well as the area occupied by land of certain categories, and preventing the extreme degree of degradation – desertification of land, unfortunately, which has also affected Ukraine. The authors examine the role of land protection and restoration measures in preserving land as the main national wealth. The authors emphasize that protection and restoration of the country's land as the main national wealth is the basis for sustainable development of agricultural production.

Attention is drawn to the problem of preserving the quality of agricultural land plots in the context of functioning of land market.

The authors analyse constitutional provisions and land legislation on the use of land by foreigners. The article examines the court practice in the area of concluding land lease agreements on agricultural land plots by foreigners, termination of ownership of such land plots and lease agreements concluded in respect thereof. The authors analyse the positions of the courts regarding the inheritance of the rights of the founder of a farm and draws relevant conclusions in this regard.

**Key words:** land, soil, land legal relations, main national wealth, land protection and restoration, state land policy, land capital, land market, sustainable development, case law.

**Постановка проблеми.** Згідно зі ст. 14 Конституції України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Вказане засвідчує пріоритетність охорони землі серед інших природних ресурсів. Беззаперечним є той факт, що земля є найважливішим природним ресурсом, і саме держава зобов'язана забезпечити її раціональне використання та захист від несприятливих природних процесів та шкідливого антропогенного впливу. Відповідно до Закону України «Про Основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2030 року» від 28 лютого 2019 р., № 2697-VIII сучасний стан земельних ресурсів у країні є близьким до критичного. Набирають обертів процеси численних проявів деградації ґрунтів, що на тлі російської збройної агресії сягають катастрофічних масштабів. Це зумовлює нагальну необхідність зупинення подальшого погіршення стану земель як основного національного багатства.

**Стан опрацювання проблематики.** У контексті вищезазначеного доцільно виокремити праці таких вітчизняних науковців, як-то: В.І. Андрейцев, М.В. Краснова, П.Ф. Кулинич, Т.В. Курман, Т.В. Лісова, В.В. Носік, М.В. Шульга. Водночас теоретичні питання щодо особливостей правового режиму земель як основного національного багатства України та їх збереження потребують подальшого дослідження.

**Метою статті** є дослідження особливостей правового режиму земель як основного національного багатства України й вирішення проблеми їх збереження.

**Результати дослідження.** Як слушно зазначається у наукових працях, введення конституційно-правових норм до земельного законодавства, зокрема щодо землі як основного національного багатства (ст. 1 Земельного кодексу України) визначає не лише особливості правового режиму

землі, але й характер земельних правовідносин в державі в цілому [1, с. 106]. Підкреслимо, що одним з провідних принципів, на якому ґрунтується земельне законодавство, є принцип поєднання особливостей використання землі як головного засобу виробництва, територіального базису і природного ресурсу.

Розглядаючи особливості земель як основного національного багатства, можна дійти висновку, що такими є насамперед землі сільськогосподарського призначення. Землі цієї категорії займають більшість території України й використовуються для виробництва сільськогосподарської продукції, науково-дослідницької й навчальної діяльності, розміщення виробничої інфраструктури, зокрема оптових ринків сільськогосподарської продукції. При цьому головною їхньою ознакою є родючість ґрунту, від якої залежить як рівень розвитку економіки країни, що, у свою чергу, впливає і на добробут народу, і на забезпечення продовольчої безпеки, так і належне функціонування суспільства в цілому. Адже основою існування останнього є саме землі сільськогосподарського призначення, цінність яких знаходить свій прояв у рівні їх продуктивності, що переважною мірою залежить від якісного стану ґрунтів [2, с. 113].

Слід всебічно підтримати позицію В. В. Носіка щодо визнання землі основним національним багатством (капіталом) доки зберігатиметься продуктивна родючість ґрунту, втрачаючи який, вона деградує, набуває іншого призначення або ж перетворюється на пустелю, внаслідок чого спостерігатиметься занепад державної економіки й суспільства [3, с. 178]. Адже належний якісний стан ґрунту забезпечує достатньо високий рівень продуктивності сільськогосподарського виробництва. Заслуговує на схвалення й запропонований підхід щодо землі як цілісного об'єкту права власності Українського народу, який становить собою розташований над надрами, територіально обмежений кордонами України, цілісний, нерухомий, поверхневий ґрунтовий і зайнятий водоймами шар земної кори, який є основою ландшафту й просторовим базисом для гармонійного розподілу місць розселення, діяльності людей, об'єктів природно-заповідного фонду з урахуванням економічних, соціальних, екологічних та інших інтересів суспільства, належить народові на праві власності, і є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави [3, с. 167, 496].

Насамперед зазначимо, що національне багатство складається із сукупності не лише економічних, а й соціальних ресурсів країни, що створюють необхідні умови й відкривають перспективи соціально-економічного розвитку держави.

У ст. 13 Конституції України терміном «земля» позначається природний ресурс, який разом з іншими природними ресурсами, що знаходяться в межах території України, природними ресурсами її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони, оголошені об'єктами права власності Українського народу. Вказані конституційні положення продубльовано й у ст. 324 Цивільного кодексу України. Однак подібні норми відсутні у Земельному кодексі України. При цьому, як слушно наголошують представники земельно-правової доктрини, здійснення прав власника на землю Українського народу має передусім публічно-правовий характер і не регулюється нормами цивільного права. Отже, правовий статус Українського народу як суб'єкта права власності на землю необхідно розглядати з точки зору загального статусу народу як суб'єкта права [3, с. 197].

Конституційний принцип щодо проголошення землі основним національним багатством є базовим для розвитку земельного законодавства України і поширюється не лише на суто земельні правовідносини, але й на усі інші пов'язані з нею відносини.

Як слушно акцентує увагу В.І. Андрейцев, земля є головною і визначальною територіально-просторовою частиною навколишнього природного середовища у межах кордону території України, матеріальною основою її територіальної цілісності, суверенітету й національної безпеки, що характеризується особливістю природної структури (рельєфу) та ландшафтів, ґрунтового покриву, поширення рослинності, водних об'єктів, корисних копалин та інших природних об'єктів і ресурсів, які диференціюються на окремі складові (категорії земель та їх частини – земельні ділянки), які перебувають як основне національне багатство на праві власності Українського народу, що реалізується уповноваженими ним органами держави та органами місцевого самоврядування для задоволення загальнолюдських потреб та інтересів або на праві колективної і приватної власності фізичних осіб, виступає основним засобом виробництва у сільському та інших галузях господарювання, операційною базою системи розселення, розміщення галузей та секторів економіки, шляхів сполучення і є невід'ємною умовою, місцем, засобом і джерелом існування живих організмів, життєдіяльності людини, забезпечення її духовних і матеріальних потреб [4, с. 19].

Серед юридичних ознак землі як основного національного багатства та об'єкта земельних правовідносин виокремлюють наступні: (а) будучи матеріальною основою територіальної цілісності, суверенітету і національної безпеки держави, земля набуває державно-територіального значення у межах кордонів України; (б) вона виступає просторовою базою для адміністративно-територіального поділу і формування адміністративно-територіальних одиниць; (в) залежно від функціонального призначення земля перебуває на праві власності Українського народу або уповноваженого суб'єкта держави чи належить іншим суб'єктам; (г) окремі площі землі виокремлюються для задоволення загальних публічних чи соціальних інтересів та встановлення відповідного правового режиму цих площ (частин) [1, с. 106–109; 5, с. 5–10]; (д) перебуває під особливою охороною держави [6, с. 167].

Підкреслимо, що серед представників земельно-правової доктрини відсутня єдність поглядів щодо правового статусу Українського народу як власника землі та інших природних ресурсів.

Так, О.Г. Бондар слушно звертає увагу на недостатню визначеність у законодавстві правового режиму землі як об'єкта права власності Українського народу та відсутність чіткого механізму реалізації Українським народом своїх правомочностей власника [7, с. 9–10].

Як наголошує В.В. Носік, Український народ не будучи виключним власником землі, має абсолютні права на свою землю, в основі визначення правових форм здійснення яких має бути принцип забезпечення балансу суспільних та приватних інтересів [3, с. 48]. Від імені Українського народу, як зазначають А.П. Гетьман та В.В. Носік, права власника на землю здійснюють виключно органи державної влади та місцевого самоврядування в межах визначених Конституцією України повноважень, зі збереженням сталості й незмінності права власності на землю Українського народу в межах території України та неможливістю без конституційних змін здійснення цього права іншими, не передбаченими Основним законом суб'єктами. Отже, належне Українському народу право власності на землю характеризується наступними ознаками: (а) є абсолютним, незмінним, постійним, визначальним для встановлення правового режиму інших природних ресурсів; (б) не може бути обмежене будь-якими законами України; (в) передбачає одержання абсолютної і відносної додаткової вартості (капіталу), що має присвоюватись через суспільні форми розподілу з додержанням пропорцій прогресивного розвитку суспільства; (г) здійснює виключне право розпорядження землею шляхом зміни території України, відчуження, обміну її часток з іншими суб'єктами міжнародного права, не дозволяє розміщення військових баз іноземних держав на території України [8, с. 107].

О.А. Вівчаренко, поділяючи в цілому погляди В.В. Носіка, зауважує, що земля є найціннішим національним багатством держави та об'єктом права виключної власності Українського народу. Науковець апелює поняттям «українська нація», що, на його думку, є колективним власником такого особливого природного об'єкта, як земля. При цьому, право власності на землю належить кожному членові суспільства з моменту його народження як право людини на життя [9, с. 111].

Цікавою видається позиція В.І. Семчика. Як наголошує науковець, земля як об'єкт надбання Українського народу пов'язана з правом на всю територію, яку займає Україна і яка обмежена кордонами з іншими країнами. На думку вченого, у ст. 13 Конституції України відображено право територіального верховенства народу, від імені якого виступають органи державної влади [10, с. 151]. Дійсно, в науковій літературі традиційно склався погляд на неї як на суспільне явище, у структурі якого перше місце посідають територія (земля), населення і публічна влада [11, с. 75].

Відповідно до преамбули Конституції України Український народ – це громадяни України всіх національностей. Наголосимо, що право власності Українського народу на землю є майновим підґрунтям незмінності конституційного ладу, абсолютним за своєю природою, незмінними завжди є його суб'єкт та зміст. Земля, як національне багатство й об'єкт права власності Українського народу, з одного боку, є сукупністю всіх земельних ділянок у межах державного кордону України, водночас становить собою територіально обмежений кордонами держави верхній шар земної кори між її поверхнею й надрами. Поняття землі, як національного багатства й об'єкта права власності Українського народу, охоплює землі державної, комунальної і приватної власності.

Науковці наголошують на значущості забезпечення охорони, раціонального використання, а також відновлення земель як одного з важливих принципів державної політики [12, с. 17]. Адже здійснення відповідних заходів з охорони й відновлення земель забезпечує соціальні інтереси, що полягають у збереженні земель як основного національного багатства країни. Перебування землі під особливою охороною держави зумовлено виконанням нею низки важливих функцій, а також

специфікою цього природного ресурсу, який домінує в екологічній системі і служить основним засобом виробництва в сільському і лісовому господарстві. Саме держава повинна гарантувати попередження погіршення якісного стану земель як основного національного багатства шляхом забезпечення здійснення комплексу запобіжних заходів з метою недопущення деградації земель [2, с. 113-114].

Перебування землі як основного національного багатства під особливою охороною держави полягає в наступному: саме держава, насамперед, має виокремлювати її охоронний правовий режим серед інших природних ресурсів, крім того, встановлювати самостійний режим регламентації відносин, об'єктом яких виступають землі (земельні ділянки). При цьому, особлива охорона землі з боку держави має стосуватися усіх без винятку земель у межах кордонів України [6, с. 168].

Слід всебічно підтримати висловлену позицію, що перебування землі під особливою охороною держави означає постійний, безперервний та системний характер державної діяльності, спрямованої на її охорону, тобто мінімізацію ризиків завдання шкоди різноманітного характеру [8, с. 114].

Завдання особливої охорони земель як основного національного багатства полягає в забезпеченні збереження та відновлення самих земель, а також екологічної цінності природних і набутих їх якостей. Дане завдання може бути реалізоване шляхом виконання обов'язку щодо збереження землі як основного природного ресурсу, забезпечення раціонального використання й охорони земель в інтересах нинішнього і майбутніх поколінь.

Як слушно зазначають представники кримінально-правової науки, злочини, об'єктами яких є земля та надра, потенційно можна віднести до злочинів проти об'єктів національного багатства України, оскільки саме вказані природні об'єкти, з поміж інших, забезпечують безпеку держави, збереження і примноження її капіталу і забезпечення безпеки економічного суверенітету [13, с. 315].

Слід всебічно підтримати позицію П.Ф. Кулинич, який наголошує, що в Основному законі закріплено важливий конституційний принцип правового регулювання земельних відносин, який означає, по-перше, що норми правової охорони земель мають бути більш чіткими й більш жорсткими порівняно з нормами, які стосуються охорони інших видів природних ресурсів; по-друге, органи державної влади всіх рівнів та органи місцевого самоврядування зобов'язані забезпечити втілення цього принципу в життя [14, с. 6].

Наголосимо, що ключовим завданням охорони земель як основного національного багатства є забезпечення їх збереження як основного природного ресурсу шляхом забезпечення їх раціонального використання в інтересах сучасного і майбутніх поколінь, що не є можливим без забезпечення сталого розвитку сільськогосподарського виробництва, яке становить собою стабільний, незворотний процес прогресивних цілеспрямованих змін на підставі досягнень науки й техніки в агросфері при веденні сільськогосподарського виробництва у спосіб, що забезпечує успішне її функціонування в інтересах як нинішнього, так і майбутнього поколінь [15, с. 5].

Отже, роль проведення заходів з охорони та відновлення земель у справі збереження земель як основного національного багатства є беззаперечною.

Крім того, акцентуємо увагу, що наразі у науковий обіг введено поняття «земельний капітал». Зокрема, до так званого земельного капіталу пропонується відносити земельні ділянки, що використовуються на різних правових титулах суб'єктами земельних відносин і забезпечують потік різних благ (економічних, соціальних, екологічних) [16]. Підкреслимо, що обсяг отриманого економічного ефекту від використання земельних ділянок, зростання їх ринкової вартості залежить значною мірою й від їхнього якісного стану. При цьому слід наголосити, що в умовах функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення у разі швидкої зміни їх власників надзвичайно гостро постає питання стосовно збереження родючості ґрунтів, інших корисних властивостей землі. Вищезазначене потребує належного законодавчого забезпечення в частині виконання власниками земельних ділянок обов'язків щодо їх раціонального використання, впровадження заходів з їх охорони та своєчасного відновлення.

Системний аналіз конституційних положень і норм чинного земельного законодавства свідчить про наявність загального положення щодо можливості використання суб'єктами приватного права землі, яка перебуває на праві власності Українського народу відповідно до закону.

У контексті вище наведеного зазначимо, що аналіз приписів ст. 145 Земельного кодексу України свідчить про те, що у разі, якщо до іноземця переходить право власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, ця ділянка підлягає відчуженню її власником протягом року

з моменту переходу такого права. У разі її не відчуження протягом встановленого строку, така ділянка підлягає конфіскації за рішенням суду.

Статтями 140, 148 Земельного кодексу України, ст. 346 Цивільного кодексу України конфіскацію визначено як одну з підстав припинення права власності, що підтверджується матеріалами судової практики.

Зокрема, у постанові Верховного Суду України від 18 вересня 2013 р. у справі № 6-92 цс13 зазначається, що особу може бути позбавлено її власності в інтересах суспільства, на умовах, визначених законом і загальними принципами міжнародного права, а при вирішенні питання про можливість позбавлення особи власності має бути дотримано справедливу рівновагу між інтересами суспільства та правами власника.

Відповідно до ч. 1 ст. 317 Цивільного кодексу України власникові належать права володіння, користування та розпоряджання своїм майном. Згідно з положеннями ст. 319 Цивільного кодексу України власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд. Власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону, з додержанням моральних засад суспільства. Він сам вирішує, що робити зі своїм майном, керуючись виключно власними інтересами, здійснюючи щодо цього майна будь-які дії, які не повинні суперечити закону і не порушують прав інших осіб та інтересів суспільства. Діяльність власника може бути обмежена чи припинена або власника може бути зобов'язано допустити до користування його майном інших осіб лише у випадках і в порядку, встановлених законом. Такі обмеження встановлюються з метою забезпечення рівноваги в суспільстві та здійснення майнових прав усіма суб'єктами права.

Відповідно до ч. 2 ст. 81 Земельного кодексу України іноземці та особи без громадянства можуть набувати у власність лише земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Водночас згідно з ч. 4 ст. 81 Земельного кодексу України допускається можливість отримання такими особами земельних ділянок сільськогосподарського призначення у спадщину, але з умовою їх наступного відчуження. З викладеного випливає, що землі сільськогосподарського призначення на постійній основі можуть належати тільки громадянину України, з чого виходить і судова практика (рішення Новоукраїнського районного суду Кіровоградської області у справі № 396/2100/18 від 21 лютого 2019 р; рішення Великоолександрівського районного суду Херсонської області № 118310040 від 02 квітня 2024 р. у справі № 650/1732/23).

Підкреслимо, що Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод (1950 р.), ратифікованою Законом України від 17 липня 1997 р. № 475/97-ВР, закріплено право кожної фізичної чи юридичної особи безперешкодно користуватися своїм майном; не допускається позбавлення особи її власності інакше як в інтересах суспільства й на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права; визнано право держави на здійснення контролю за користуванням майном відповідно до загальних інтересів або для забезпечення сплати податків чи інших зборів або штрафів.

Законодавством України не передбачено, що іноземці втрачають право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення зі спливом одного року автоматично (в силу закону). Отже, допоки іноземець у примусовому порядку не буде позбавлений права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, він відповідно до ст. 41 Конституції України, прийнятих на її основі нормативно-правових актів, а також норм міжнародного права вправі розпоряджатися земельною ділянкою на власний розсуд, в тому числі, передавати її в оренду.

Відповідно до ст. 26 Конституції України іноземці та особи без громадянства, що перебувають в Україні на законних підставах, користуються тими ж самими правами і свободами, а також несуть такі самі обов'язки, як і громадяни України, за винятками, встановленими Конституцією, законами чи міжнародними договорами України.

Водночас відповідно до ст. 203 Цивільного кодексу України зміст правочину не може суперечити цьому Кодексу, іншим актам цивільного законодавства, а також інтересам держави і суспільства, його моральним засадам. Згідно зі ст. 215 Цивільного кодексу України підставою недійсності правочину є недодержання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог, які встановлені ч. 1–3, 5 та 6 ст. 203 Цивільного кодексу. Недійсним є правочин, якщо його недійсність встановлена законом (нікчемний правочин). Відповідно до ст. 216 Цивільного кодексу України недійсний правочин не створює юридичних наслідків, крім тих, що пов'язані з його недійсністю.

У разі недійсності правочину кожна із сторін зобов'язана повернути другій стороні у натурі все, що вона одержала на виконання цього правочину, а в разі неможливості такого повернення, зокрема тоді, коли одержане полягає у користуванні майном, виконаній роботі, наданій послугі, - відшкодувати вартість того, що одержано, за цінами, які існують на момент відшкодування.

Якщо у зв'язку із вчиненням недійсного правочину другій стороні або третій особі завдано збитків та моральної шкоди, вони підлягають відшкодуванню винною стороною.

Окремим чином цивільним законодавством вирішено долю правочинів, що порушують публічний порядок. При цьому публічний порядок вважається одним із найбільш гнучких оціночних юридичних понять, що й породжує численні дискусії як в наукових колах, так і в судах. Тож виникає питання: чи можна вважати таким, що порушує публічний порядок, правочин іноземця щодо земельної ділянки сільськогосподарського призначення, вчинений в межах строку, визначеного ч. 1 ст. 145 Земельного кодексу України?

Відповідно до ст. 228 Цивільного кодексу України правочин вважається таким, що порушує публічний порядок, якщо він був спрямований на порушення конституційних прав і свобод людини і громадянина, знищення, пошкодження майна фізичної або юридичної особи, держави, Автономної Республіки Крим, територіальної громади, незаконне заволодіння ним. Правочин, який порушує публічний порядок, є нікчемним. У разі недодержання вимоги щодо відповідності правочину інтересам держави і суспільства, його моральним засадам такий правочин може бути визнаний недійсним.

Згідно з роз'ясненнями, викладеними у п. 12 Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про практику розгляду судами клопотань про визнання й виконання рішень іноземних судів та арбітражів і про скасування рішень, постановлених у порядку міжнародного комерційного арбітражу на території України» від 24.12.1999 р., під публічним порядком слід розуміти правопорядок держави, визначальні принципи та засади, які становлять основу сформованого в ній ладу (стосуються її незалежності, цілісності, самостійності й недоторканності, основних конституційних прав, свобод, гарантій тощо).

Аналогічно й Верховний Суд пропонує визначати публічний порядок як правопорядок держави, визначені принципи і засади, які становлять основу існуючого у ній ладу (стосуються її незалежності, цілісності, самостійності та недоторканності й основних конституційних прав, свобод, гарантій тощо). Суд також зазначає, що публічний порядок будь-якої держави включає фундаментальні принципи і засади правосуддя, моралі, які держава має намір захистити навіть тоді, коли це не має прямого стосунку до самої держави; правила, які забезпечують фундаментальні політичні, соціальні та економічні інтереси держави; обов'язок держави з дотримання своїх зобов'язань перед іншими державами та міжнародними організаціями. Посилання на порушення публічного порядку може мати місце тільки у випадках, коли виконання іноземного арбітражного рішення є несумісним з основами правопорядку держави [17].

Вказане цілком відповідає й змісту ч. 1 ст. 12 Закону України «Про міжнародне приватне право» від 23 червня 2005 р. № 2709 – IV, де закріплено, що норма права іноземної держави не застосовується у випадках, якщо її застосування призводить до наслідків, явно несумісних з основами правопорядку (публічним порядком) України. Тобто не сама норма іноземного права, а результат (наслідки) її застосування на території даної держави очевидно несумісні з публічним порядком даної держави [18].

Адже, виходячи зі змісту ч. 4 ст. 81, ст. 145 Земельного кодексу протягом року з моменту переходу права власності іноземці користуються та здійснюють всі правомочності власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення, в тому числі мають право надавати земельну ділянку в оренду, незважаючи на залишок часу до закінчення однорічного строку перебування земельної ділянки у власності іноземця. Тим більше, що укладання такого договору не звільняє їх від обов'язку відчуження такої земельної ділянки протягом річного строку, встановленого Земельним кодексом України, а у разі порушення цього обов'язку – від конфіскації земельної ділянки за рішенням суду в порядку, встановленому чинним законодавством.

Отже, укладений іноземцем договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення в межах річного строку, встановленого нормами земельного законодавства, не є таким, що порушує публічний порядок, що не дає підстав вважати його нікчемним.

У справі № 559/2900/23 ОП КЦС ВС відступила від висновку, викладеного в ухвалі Верховного Суду у складі колегії суддів Третьої судової палати від 29 квітня 2025 року у справі № 181/756/23

(провадження № 61-5391ск25) та постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати від 12 березня 2025 року у справі № 568/823/23 (провадження № 61-13216св24) щодо нікчемності договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, укладеного іноземцем. Договір оренди земельної ділянки, укладений іноземним власником протягом року з моменту набуття права власності у порядку спадкування, не є таким, що порушує публічний порядок і не може вважатися нікчемним. Однак відповідно до вказаної позиції Верховного Суду конфіскація як примусова підстава припинення права власності на майно і спосіб набуття права власності державою, що не залежить від прав попереднього власника, зумовлює припинення всіх інших прав (речових, зобов'язальних) стосовно конфіскованого майна. Відтак, Верховний Суд зазначає, що припинення права власності іноземця на земельні ділянки шляхом їх конфіскації на користь держави тягне за собою припинення права оренди цих земельних ділянок.

Однак, відповідно до приписів земельного та цивільного законодавства, зміна власника земельної ділянки не впливає на дійсність договору оренди земельної ділянки. До нового власника переходять усі права та обов'язки попереднього орендодавця. Новий власник майна автоматично набуває прав та обов'язків наймодавця, закріплених у договорі і повинен їх виконувати до закінчення строку дії договору або до моменту його припинення з інших підстав. При цьому, в результаті переходу права власності на орендоване нерухоме майно має місце заміна орендодавця в договорі оренди (Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 22 липня 2019 р. у справі № 910/12812/18).

Відповідно до статей 770, 814 Цивільного кодексу України при відчуженні орендованого майна до нового власника переходять права та обов'язки орендодавця. Зміна власника земельної ділянки (орендодавця) не є підставою для припинення договору оренди землі. У договорі оренди землі може бути замінено як орендаря, так і орендодавця. У разі вибуття попереднього власника із орендних відносин, новий власник має стати орендодавцем за договором оренди.

Згідно з ч. 1 ст. 148-1 Земельного кодексу України до особи, яка набула право власності на земельну ділянку, що перебуває у користуванні іншої особи, з моменту переходу права власності на земельну ділянку переходять права та обов'язки попереднього власника земельної ділянки за чинними договорами оренди, суперфіцію, емфітевзису, земельного сервітуту щодо такої земельної ділянки. Відповідно до закону внесення змін до договорів оренди, суперфіцію, емфітевзису, земельного сервітуту із зазначенням нового власника не вимагається і здійснюється лише за згодою сторін договору (ч. 4 ст. 148-1 Земельного кодексу України).

Конфіскація земельної ділянки на користь держави, як одна з підстав виникнення права власності держави на землю, не впливає на чинність договору оренди земельної ділянки. У даному випадку йдеться про збереження чинності договору оренди земельної ділянки для нового власника.

Отже, укладений договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення між іноземним громадянином та сільськогосподарським товариством з обмеженою відповідальністю не є таким, що порушує публічний порядок, що не дає підстав вважати його нікчемним. Відповідно, такий договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення зберігатиме чинність для нового власника.

Певні вимоги встановлені чинним законодавством і щодо створення фермерських господарств. Так, відповідно до ст. 1 Закону України «Про фермерське господарство» від 19 червня 2003 р. № 973-IV фермерське господарство може бути створене лише громадянами України (одним або кількома, які є родичами або членами сім'ї). Отже, іноземці не можуть бути засновниками фермерських господарств. Вказане підтверджують і приклади судової практики. Зокрема, Рішенням Кобеляцького районного суду Полтавської області від 23 листопада 2022 р. у справі № 532/1013/22 було відмовлено особі, яка не є громадянкою України, у задоволенні позову щодо успадкування прав засновника фермерського господарства. Установивши, що позивач не є громадянкою України, не має у приватній власності чи користуванні земельних ділянок сільськогосподарського призначення, не має досвіду роботи у сільському господарстві або освіти, здобутої у аграрному навчальному закладі, суд дійшов висновку, що вона не може набути в Україні права засновника фермерського господарства. Водночас відповідно до Постанови Касаційного цивільного суду від 24 січня 2024 р. у справі № 532/1013/22, провадження № 61-6259св23 суд апеляційної інстанції безпідставно відхилив доводи відповідача про те, що позивачка як громадянка іншої держави не може бути спадкоємицею права засновника фермерського господарства. Доводи касаційної скарги про те, що позивачка як іноземка не може бути суб'єктом здійснення права власності або ко-

ристування землею сільськогосподарського призначення колегія суддів визнала безпідставними. Адже предметом позовних вимог у цій справі є саме спадкування права засновника фермерського господарства, а не права постійного користування земельною ділянкою, яке належить фермерському господарству з моменту його створення.

Не можна погодитися з таким рішенням. Адже відповідно до положень Закону України від 19 червня 2003 р. «Про фермерське господарство» фермерське господарство є формою підприємницької діяльності громадян (ч. 1 ст. 1), може бути створене одним або кількома громадянами України, які є родичами або членами сім'ї (ч. 2 ст. 1), його засновником може бути виключно громадянин України (ст. 5), який після державної реєстрації цього господарства як юридичної особи набуває статусу його члена. Членські ж відносини є особистими й спадкуванню не підлягають. Член фермерського господарства має право на отримання частки майна такого господарства у разі його ліквідації або припинення членства, зокрема, у разі смерті члена господарства право на отримання частки набувають його спадкоємці. Розмір частки та порядок її отримання визначаються Статутом фермерського господарства (ч. 6 ст. 20).

**Висновки.** Незважаючи на відсутність у правовій доктрині єдності поглядів щодо землі як об'єкта права власності Українського народу та основного національного багатства України, можна дійти висновку, що земля характеризується особливим правовим режимом, зумовленим її винятковою соціально-економічною, екологічною та стратегічною значущістю. Конституційне положення про перебування землі під особливою охороною держави має комплексний характер і повинно тлумачитися як імперативний обов'язок держави забезпечувати збереження, раціональне використання та відтворення земель незалежно від їх цільового призначення, форми власності та суб'єктного складу землекористувачів.

Водночас конституційний припис щодо особливої охорони землі як основного національного багатства має знаходити реальне втілення у системі норм земельного законодавства, механізмах державного регулювання, контролю та юридичної відповідальності. При цьому охорона землі посідає пріоритетне місце серед інших напрямів охорони природних ресурсів, що зумовлено її незамінністю й ключовою роллю у забезпеченні продовольчої безпеки і сталого соціально-економічного розвитку держави.

Охорона та відновлення земель як основного національного багатства становлять основу сталого розвитку сільськогосподарського виробництва й виступають пріоритетним напрямом державної земельної та аграрної політики. Аналіз правового регулювання використання земель іноземцями та відповідної судової практики засвідчує наявність як усталених підходів, так і проблемних аспектів у сфері набуття, реалізації й припинення прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

Отже, подальший розвиток правового режиму землі як основного національного багатства України вимагає системного вдосконалення законодавства, забезпечення належного рівня державного контролю за використанням земель й впровадженням землеохоронних заходів, встановлення справедливої юридичної відповідальності за земельні правопорушення, а також забезпечення єдності доктринальних підходів і судової практики у вказаній царині, що матиме важливе значення для забезпечення балансу публічних та приватних інтересів у земельних відносинах.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Андрейцев В.І. Конституційно-правові проблеми реалізації захисту землі як основного національного багатства. *Вісн. Київ. нац. ун-ту. Сер. «Юрид. науки»*. 2003. Вип. 41. С. 106 – 109. URL: <http://www.library.univ.kiev.ua>.
2. Лісова Т.В. Деякі питання збереження земель України як основного національного багатства. *Право і суспільство*. 2021. № 1. С. 111–118. DOI: <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2021.1.18>. URL: [http://pravoisuspilstvo.org.ua/archive/2021/1\\_2021/20.pdf](http://pravoisuspilstvo.org.ua/archive/2021/1_2021/20.pdf).
3. Носік В.В. Право власності на землю Українського народу: моногр. Київ: Юрінком Інтер, 2006. 544 с.
4. Андрейцев В. Наукова доктрина формування сучасної системи земельного законодавства і права за об'єктами земельних правовідносин: методологічні аспекти. *Право України*. 2020. № 5. С. 15–28. DOI: <https://doi.org/10.33498/louu-2020-05-015>. URL: [https://pravoua.com.ua/storage/files/magazines/files/article-pravo\\_2020\\_5\\_s1.pdf](https://pravoua.com.ua/storage/files/magazines/files/article-pravo_2020_5_s1.pdf).

5. Андрейцев В.І. Удосконалення правового режиму землі як основного національного багатства – нагальна потреба сучасного соціально-економічного розвитку України. *Актуальні правові проблеми земельних, аграрних та екологічних відносин в умовах сучасної земельної реформи*: матер. наук.-практ. конф. (м. Харків, 22 трав. 2020 р.). Харків: Юрайт, 2020. С. 5–10.
6. Шульга М. В., Лісова Т.В., Мельник Н.О. Особливості правового режиму землі як основного національного багатства України. *Право і суспільство*. 2023. № 1. С. 164–171. DOI: <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2023.1.24>. URL: [http://pravoisuspilstvo.org.ua/archive/2023/1\\_2023/24.pdf](http://pravoisuspilstvo.org.ua/archive/2023/1_2023/24.pdf).
7. Бондар О.Г. Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. Інститут держави і права ім. В.М. Корецького. 2005. 20 с.
8. Конституція України. Науково-практичний коментар / за заг. ред. Р.О. Стефанчука, О.В. Петришина. Харків: Право, 2024. 1176 с.
9. Вівчаренко О.А. Право власності на землю в Україні (актуальні проблеми): наук. вид. Івано-Франківськ: ЗАТ Надвірнянська друкарня, 1998. 179 с.
10. Семчик В.І. Право власності на землю. Земельне право України: підручник для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / Семчик В.І., Кулинич П.Ф., Шульга М.В. Київ: Вид. Дім «Ін Юре», 2008. С. 137–181.
11. Загальна теорія держави і права: підручник для студ. юрид. вищих навч. закладів / М.В. Цвік, О.В. Петришин, Л.В. Авраменко та ін.; за ред. д.ю.н., проф. М.В. Цвіка, д.ю.н., проф. О.В. Петришина. Харків: Право, 2009. 584 с.
12. Краснова М.В. Проблеми компенсації шкоди за екологічним законодавством України: автореф. дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. Нац. ун-т ім. Т. Шевченка. Київ, 2010. 34 с.
13. Боднарчук М.М. Кримінально-правова охорона землі, її надр як об'єктів національного багатства України. *Юрид. наук. електронний журнал*. 2024. № 7. С. 312–316. DOI <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2024-7/76>. URL: [http://lsej.org.ua/7\\_2024/78.pdf](http://lsej.org.ua/7_2024/78.pdf).
14. Кулинич П.Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: монографія. Київ: Логос, 2011. 688 с.
15. Курман Т.В. Теоретико-методологічні засади правового забезпечення сталого розвитку сільськогосподарського виробництва: автореф. дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.06 / Нац. юрид. ун-т ім. Я. Мудрого. Харків, 2019. 40 с.
16. Курильців Р.М. Інтегроване управління землекористуванням в контексті сталого розвитку: теорія, методологія, практика: автореф. дис. ... докт. економ. наук: 08.00.06 / Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України. Київ, 2017. 41 с.
17. Публічний порядок держави як «перешкода» виконанню рішення міжнародного арбітражу. URL: [https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new\\_folder\\_for\\_uploads/supreme/ Prez\\_Petrov\\_05\\_10\\_2021.pdf](https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/Prez_Petrov_05_10_2021.pdf).
18. Міжнародне приватне право: підручник / за заг. ред. Є.М. Білоусова, І.В. Яковюка. Харків: Право, 2020. С. 70-71.

Дата першого надходження рукопису до видання: 08.02.2026  
Дата прийняття до друку рукопису після рецензування: 20.02.2026  
Дата публікації: 05.03.2026

© Курман Т.В., Лісова Т.В., 2026

Стаття поширюється на умовах ліцензії CC BY 4.0