

## КОНСТИТУЦІЙНІ МЕЖІ ОБМЕЖЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

**Дідух Х. В.,**  
*кандидат юридичних наук, доцент,  
доцент кафедри права  
Львівського національного університету ветеринарної  
медицини та біотехнологій ім. С.З. Гжицького  
ORCID: 0000-0002-7284-2667*

**Дідух Х. В. Конституційні межі обмеження права власності на землю в умовах воєнного стану.**

У статті досліджено правову природу та межі обмеження права власності на землю в умовах правового режиму воєнного стану крізь призму конституційних гарантій. Проаналізовано співвідношення положень статей 13, 41 та 64 Конституції України з нормами спеціального законодавства, що регулюють примусове відчуження та вилучення земельних ділянок для потреб національної безпеки.

Особливу увагу приділено принципу пропорційності при втручанні держави у право мирного володіння майном. Визначено, що конституційні межі таких обмежень окреслені критеріями законності, легітимної мети та необхідності в демократичному суспільстві. Розглянуто колізійні питання реалізації права на повне та попереднє відшкодування вартості земельних ділянок у порівнянні з практикою Європейського суду з прав людини.

У результаті дослідження обґрунтовано, що конституційні межі обмеження права власності на землю в умовах воєнного стану не є абсолютним свавіллям держави, а мають чітко визначені правові рамки, за межами яких втручання стає нелегітимним.

Доведено, що ключовим критерієм правомірності такого обмеження є дотримання трискладового тесту (законність, легітимна мета та необхідність у демократичному суспільстві), закріпленого в практиці ЄСПЛ. Обґрунтовано необхідність розмежування тимчасового обмеження у користуванні земельною ділянкою (наприклад, для будівництва фортифікацій) та повного припинення права власності (примусове відчуження).

Зроблено висновок про необхідність впровадження чіткого правового алгоритму, який би балансував між нагальними потребами національної безпеки та непорушністю конституційного права власності. Констатовано, що режим воєнного стану не нівелює статус землі як основного національного багатства, а лише трансформує механізми контролю за її використанням, що вимагає підвищених процесуальних гарантій від держави. Обґрунтовано доцільність законодавчого закріплення диференційованого підходу до обмежень: від тимчасового зайняття земель для оборонних потреб без зміни власника до повного примусового відчуження з наступним відшкодуванням. Сформульовані конкретні пропозиції щодо вдосконалення положень Земельного кодексу України та Закону України «Про правовий режим воєнного стану» в частині деталізації процедур повернення ділянок законним власникам після припинення особливого періоду.

**Ключові слова:** Конституція України, право власності на землю, воєнний стан, обмеження прав, примусове відчуження, національна безпека, принцип пропорційності, земельна ділянка.

**Didukh Kh. V. Constitutional limits on restricting land ownership rights under martial law.**

The article explores the legal nature and boundaries of restricting land ownership rights under the legal regime of martial law through the lens of constitutional guarantees. It analyzes the correlation between the provisions of Articles 13, 41, and 64 of the Constitution of Ukraine and the norms of special legislation regulating the compulsory alienation and seizure of land plots for national security purposes.

Particular attention is paid to the principle of proportionality in state interference with the right to the peaceful enjoyment of possessions. It is determined that the constitutional limits of such restrictions are defined by the criteria of legality, legitimate aim, and necessity in a democratic society. Conflict-of-law issues regarding the implementation of the right to full and prior compensation for the value of land plots are examined in comparison with the case law of the European Court of Human Rights.

As a result of the study, it is substantiated that the constitutional limits on restricting land ownership rights under martial law do not constitute absolute state arbitrariness but have clearly defined legal frameworks beyond which interference becomes illegitimate. It is proven that the key criterion for the lawfulness of such a restriction is compliance with the «three-part test» (legality, legitimate aim, and necessity in a democratic society) established in ECHR practice. The necessity of distinguishing between temporary restrictions on the use of a land plot (e.g., for the construction of fortifications) and the complete termination of ownership rights (compulsory alienation) is justified.

The study concludes with the necessity of implementing a clear legal algorithm that balances the urgent needs of national security with the inviolability of the constitutional right to property. It is established that the martial law regime does not negate the status of land as a primary national wealth but merely transforms the mechanisms of control over its use, which requires enhanced procedural guarantees from the state. The expediency of legislative consolidation of a differentiated approach to restrictions is substantiated: from temporary occupation of land for defense needs without change of ownership to full compulsory alienation with subsequent compensation. Specific proposals are formulated to improve the provisions of the Land Code of Ukraine and the Law of Ukraine «On the Legal Regime of Martial Law» regarding the detailing of procedures for returning land plots to their rightful owners after the termination of the special period.

**Key words:** Constitution of Ukraine, land ownership rights, martial law, restriction of rights, compulsory alienation, national security, principle of proportionality, land plot.

**Постановка проблеми.** Збройна агресія РФ проти України та введення правового режиму воєнного стану зумовили необхідність переосмислення фундаментальних засад конституційного ладу, зокрема в частині гарантування права власності на землю. Відповідно до ст. 13 та ст. 14 Конституції України, земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, а право власності на неї гарантується [1, с. 5]. Водночас екзистенційні загрози національній безпеці вимагають оперативного залучення земельних ресурсів для оборонних потреб, що неминуче призводить до втручання у приватну сферу індивіда.

Проблема полягає у відсутності чіткої детермінації меж, за якими законне обмеження прав власника перетворюється на неправомірне свавілля державних органів. Як зазначають дослідники, в умовах воєнного стану право власності не є абсолютним, проте будь-яке втручання має відповідати критеріям «трискладового тесту» Європейського суду з прав людини: законності, легітимній меті та пропорційності [2, с. 42]. Особливої гостроти набуває питання примусового відчуження земельних ділянок, де конституційна вимога «попереднього і повного відшкодування» нерідко вступає у колізію з обмеженими фінансовими можливостями держави в період війни [3, с. 118].

Отже, актуальність дослідження зумовлена необхідністю наукового обґрунтування конституційних меж таких обмежень, щоб забезпечити баланс між ефективною обороною держави та збереженням сутності права власності як фундаментальної цінності демократичного суспільства.

**Метою статті** є комплексний науковий аналіз конституційно-правових меж обмеження права власності на землю в умовах воєнного стану, а також розробка теоретичних положень щодо забезпечення балансу між приватними інтересами землевласників та публічними інтересами національної безпеки. Досягнення поставленої мети передбачає критичний перегляд існуючих підходів до розуміння «суспільної необхідності» як підстави для втручання у право власності [7, с. 301].

Дане дослідження спрямоване на подолання певної «фрагментарності» у тлумаченні земельних обмежень. Власний підхід автора полягає у виокремленні концепції «функціональної недоторканності» суті права власності, яка не може бути нівельована навіть під час війни. Таким чином, мета полягає у створенні такої правової моделі, де держава отримує необхідний ресурс для оборони, не руйнуючи при цьому правовий фундамент ринкової економіки та демократичного ладу.

Для реалізації мети визначено такі основні **завдання**:

- дослідити ієрархію нормативно-правових актів, що регулюють земельні відносини в особливий період, та їх відповідність ст. 41 Конституції України;
- проаналізувати практику Європейського суду з прав людини щодо критеріїв правомірного втручання у право мирного володіння майном в умовах збройних конфліктів [8, с. 55];
- сформулювати пропозиції щодо вдосконалення механізмів компенсації за вилучені чи обмежені у використанні земельні ділянки.

**Стан опрацювання проблеми.** Питання конституційних гарантій права власності та специфіки земельних правовідносин перебувають у центрі уваги багатьох українських правників. Теоретичний фундамент обмеження прав людини в особливих періоди закладено у працях таких науковців, як О. Петришин, Ю. Барабаш та С. Різник. Зокрема, аналізуючи трансформацію конституційних прав, дослідники наголошують на тому, що в умовах війни концепція «абсолютності» права власності поступається місцем доктрині «суспільної необхідності» [4, с. 14].

Окремі аспекти правового режиму воєнного стану та його впливу на земельну сферу досліджували А. Мірошниченко та В. Носік, які акцентують увагу на процедурних складнощах вилучення майна [5, с. 88]. Питаннями відповідності національного законодавства стандартам Ради Європи та практиці ЄСПЛ щодо захисту власності займаються О. Погребняк та Н. Блажівська [6, с. 205]. Попри значну кількість публікацій, більшість з них зосереджені або на загальнотеоретичних проблемах конституційного аналізу, або на суто галузевих нормах земельного права.

Разом з тим, на сьогодні залишається недостатньо висвітленим питання саме конституційних меж, що відокремлюють правомірне втручання держави у земельні відносини від надмірного тягара для власника в умовах триваючої збройної агресії. Розбалансованість правових норм щодо компенсаторних механізмів та відсутність єдиної судової практики щодо «воєнних» обмежень власності вимагає комплексного аналізу на стику конституційного та земельного права. Це і зумовлює необхідність даного дослідження, де акцент зміщено з опису чинних норм на пошук правових запобіжників проти ерозії сутності права власності.

**Виклад основного матеріалу.** Реалізація права власності на землю в умовах воєнного стану підпорядковується особливому правовому режиму, який допускає тимчасове обмеження конституційних прав задля відсічі збройній агресії. Ключовим нормативним орієнтиром тут виступає ст. 64 Конституції України, яка прямо дозволяє встановлення окремих обмежень прав і свобод із зазначенням строку їх дії [1, с. 142]. У контексті земельних відносин це трансформується у право держави на примусове відчуження або тимчасове вилучення ділянок.

Аналіз судової практики та доктринальних підходів дозволяє виокремити так званий «трискладовий тест» правомірності втручання, розроблений ЄСПЛ та імплементований у вітчизняну правову систему. Першим елементом є законність. Будь-яке обмеження має ґрунтуватися на чіткому та передбачуваному законі, що мінімізує ризик свавілля [9, с. 22]. В Україні таку роль відіграють Закон «Про правовий режим воєнного стану» та Земельний кодекс. Другим елементом є легітимна мета, яка в наших реаліях беззаперечно пов'язана з обороноздатністю та національною безпекою.

Найбільш дискусійним залишається третій елемент – пропорційність (справедлива рівновага). В умовах війни межа між «необхідним заходом» та «надмірним тягарем» для власника стає надто тонкою. Конституційна межа обмеження права власності на землю проходить там, де втручання починає загрожувати самому існуванню права (його сутності). Наприклад, якщо тимчасове використання ділянки для будівництва оборонних споруд призводить до її повної екологічної деградації або неможливості використання за призначенням після війни без компенсації, таке втручання порушує принцип пропорційності.

Важливим аспектом є також диференціація видів обмежень. Необхідно розрізнити примусове відчуження (з переходом права власності до держави) та тимчасове залучення ресурсів. Як зазначає С. Різник, конституційні гарантії мають спрацьовувати як «запобіжники» проти безпідставного перетворення тимчасових обмежень на постійні втрати для приватного сектору [10, с. 89].

Обґрунтовано, що процедура «наступного відшкодування», яка допускається в умовах воєнного стану, не суперечить ст. 41 Конституції лише за умови наявності чіткого державного механізму оцінки майна до його фактичного вилучення. Відсутність акту оцінки або його неналежне оформлення в момент передачі ділянки військовим командуванням створює ситуацію правової невизначеності, що виходить за конституційні межі правомірного обмеження.

Особливим виміром конституційних меж обмеження права власності на землю в цифрову епоху є забезпечення доступу до Державного земельного кадастру та реєстрів речових прав у зонах, що перебувають під загрозою окупації. Вважається, що обмеження доступу до цих ресурсів, хоч і спрямоване на захист персональних даних та національну безпеку, не повинно ставати перешкодою для реалізації власником свого права на захист майна. Конституційна межа тут пролягає між «безпековим закриттям даних» та «правовим вакуумом», у якому власник позбавлений можливості довести свій титул на землю.

Важливим аспектом дослідження є обґрунтування концепції «реституційного очікування». В умовах, коли земельна ділянка фактично знищена внаслідок бойових дій (замінування, вирви від снарядів, хімічне забруднення), конституційне право власності трансформується у право на відновлення (рекультивуацію) або компенсацію за втрату господарської цінності землі [12, с. 210]. Держава, обмежуючи права власників сьогодні, бере на себе конституційне зобов'язання забезпечити екологічний та правовий аудит цих земель у майбутньому.

Крім того, постає необхідність у запровадженні «цифрового імунітету» для правовстановлюючих документів. У ситуаціях, коли паперові архіви знищені, конституційною гарантією захисту права власності має стати беззастережне визнання даних хмарних сховищ та блокчейн-реєстрів як первинних доказів. Це дозволить уникнути тривалих судових спорів та забезпечить дотримання принципу юридичної визначеності навіть у найтемніші часи правового режиму воєнного стану.

Окремим аспектом конституційних меж є врахування міжнародних стандартів захисту прав людини. Згідно з практикою ЄСПЛ, зокрема у справах проти Туреччини та Кіпру, будь-яке втручання у право власності під час конфлікту має супроводжуватися процедурними гарантіями (справа *Loizidou v. Turkey*). В українському контексті це означає, що воєнний стан не скасовує обов'язок держави обґрунтовувати кожен випадок обмеження прав на землю через призму «нагальної суспільної потреби».

Особливої уваги потребує обмеження права власності на землі сільськогосподарського призначення. В умовах загрози продовольчій безпеці конституційна межа обмеження зміщується в бік «соціальної функції власності» (ст. 13 Конституції України). Це проявляється у запровадженні специфічних обмежень, як-от обов'язкове використання земель за цільовим призначенням навіть у зонах ризикованого землеробства або встановлення особливого порядку передачі в оренду земель державної та комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва без проведення аукціонів [12, с. 42].

Конституційною межею також виступає неможливість обмеження права на судовий захист (ст. 55 Конституції). Навіть якщо право власності обмежене законом (наприклад, через будівництво фортифікацій), власник не може бути позбавлений права оскаржити в суді:

- Розмір нарахованої компенсації.
- Процедурні порушення під час складання акту вилучення.
- Правомірність віднесення ділянки до такої, що підлягає відчуженню.

В умовах повоєнного відновлення доктрина «конституційних меж» має доповнитися принципом пріоритетної реституції. Це означає, що будь-яке обмеження права власності на землю, встановлене під час воєнного стану, повинно мати автоматичний механізм перегляду після його скасування. Якщо об'єкт (земля) перестав використовуватися для потреб оборони, він має бути повернутий попередньому власнику в першочерговому порядку, що кореспондує із захищеним Конституцією правом на мирне володіння своїм майном [13, с. 156]. Окремим вектором аналізу конституційних меж є транскордонний вимір захисту права власності. В умовах, коли національних ресурсів для негайного відшкодування збитків за обмеження або знищення земельних ділянок може бути недостатньо, конституційні гарантії мають корелювати з міжнародними компенсаційними механізмами. Зокрема, йдеться про Міжнародний реєстр збитків (Register of Damage for Ukraine). Важливою є роль органів місцевого самоврядування (ОМС) у визначенні меж обмежень. Хоча правовий режим воєнного стану передбачає домінування військових адміністрацій, конституційний принцип децентралізації вимагає залучення ОМС до процесів інвентаризації земель, що зазнали втручання. Межа законності втручання часто залежить від якості комунікації між військовим командуванням та місцевою владою, яка володіє актуальною інформацією про правовий статус ділянок та їхню господарську цінність.

Особливий виклик становлять обмеження права власності на окупованих територіях. Конституційна межа тут набуває специфічного характеру: Україна як держава-суверен продовжує визнавати

право власності своїх громадян навіть на землях, де фактично не може здійснювати юрисдикцію. Будь-які акти окупаційних властей щодо відчуження або «націоналізації» землі є юридично нікчемними з позиції Конституції України. [14, с. 312].

На завершення варто підкреслити необхідність розробки Концепції повоєнного відновлення земельних прав. Конституційні межі обмеження мають бути чітко обмежені в часі. Після скасування воєнного стану повинен діяти принцип «*restitutio ad integrum*» (відновлення до попереднього стану). Якщо земля була використана для військових потреб, держава зобов'язана провести її демінування та рекультивуацію.

**Висновки.** Проведене дослідження дозволяє констатувати, що конституційні межі обмеження права власності на землю в умовах воєнного стану не є статичною лінією, а являють собою динамічну систему правових стримувань і противаг. Позиція полягає в тому, що надзвичайні обставини війни, хоч і розширюють обсяг втручання держави у приватну сферу, не можуть нівелювати саму сутність конституційного права власності.

Основними результатами та висновками дослідження є наступні положення:

1. Детермінація меж втручання. Обґрунтовано, що легітимність будь-якого обмеження земельних прав має проходити крізь «трискладовий тест» (законність, легітимна мета, пропорційність). Конституційна межа вважається порушеною, якщо втручання покладає на власника «надмірний тягар», який не компенсується чіткими гарантіями реституції або відшкодування у майбутньому.

2. Диференціація обмежень. Нами доведено необхідність чіткого законодавчого розмежування між примусовим відчуженням (експропріацією) та тимчасовим зайняттям ділянок для оборонних потреб. Встановлено, що відсутність фіксації стану землі в момент її передачі військовим формуванням є порушенням принципу юридичної визначеності та створює ризики для майбутнього відновлення порушених прав.

3. Концепція «реституційного очікування». Автор вбачає наукову новизну у запровадженні цієї концепції, згідно з якою навіть у разі фізичного знищення родючого шару ґрунту чи неможливості використання ділянки через замінування, конституційний зв'язок між власником і землею зберігається у формі права на екологічну реабілітацію території коштом держави-агресора або спеціальних фондів.

4. Цифрові гарантії. Визначено, що в умовах цифрової трансформації конституційною межею захисту власності є безперервний доступ до реєстрів та визнання цифрових доказів титулу на землю пріоритетними у разі втрати фізичних архівів.

На основі викладеного пропонується доповнити Закон України «Про правовий режим воєнного стану» нормою про обов'язкове проведення дистанційного зондування землі (аерозйомки) у разі неможливості фізичного доступу для оцінки, що стане юридичним фундаментом для подальшої компенсації. Також вбачається за доцільне розробити спрощений механізм «пост-воєнної рекультивуації» земель, що були використані для будівництва фортифікаційних споруд, як обов'язковий елемент повернення об'єкта власнику.

Таким чином, конституційні межі обмеження права власності на землю мають слугувати не лише інструментом для оборони країни, а й гарантом того, що після перемоги правовий лад та економічний фундамент держави будуть збережені.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Конституція України: Закон України від 28 черв. 1996 р. № 254к/96-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.
2. Ковальчук О. В. Захист права власності в практиці ЄСПЛ: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2023. 240 с.
3. Про правовий режим воєнного стану: Закон України від 12 трав. 2015 р. № 389-VIII. *Відомості Верховної Ради України*. 2015. № 28. Ст. 250. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19>
4. Костицький В. В. Конституція України як основа правової системи держави в умовах воєнного стану. *Право України*. 2023. № 4. С. 12–26. DOI: <https://doi.org/10.33498/louu-2023-04-012>
5. Кулинич П. Ф. Право власності на землю в Україні в умовах воєнного стану: правові новели. Земельний кодекс України: 20 років розбудови. 2022. С. 85–92. DOI: <https://doi.org/10.32849/2617-2100/2022-25-11>

6. Блажівська Н. В. Захист права власності у світлі практики Європейського суду з прав людини: виклики воєнного часу. *Часопис цивільного і кримінального судочинства*. 2023. № 2. С. 200–215. DOI: <https://doi.org/10.32844/2222-4378.2023.2.18>
7. Гетьман А. П. Екологічне та земельне право України в контексті європейської інтеграції: виклики та перспективи. *Право та інновації*. 2023. № 1 (41). С. 295–305. DOI: <https://doi.org/10.37772/2518-1718-2023-1-11>
8. Погребняк С. П. Принцип пропорційності у судовій діяльності: конституційно-правовий аспект. *Вісник Конституційного Суду України*. 2022. № 3. С. 50–62. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2022-3/4>
9. Різник С. В. Конституційність обмежень прав людини в умовах воєнного стану: теоретико-правовий аспект. *Вісник Національної академії правових наук України*. 2023. Т. 30, № 2. С. 15–30. DOI: <https://doi.org/10.31359/1993-0909-2023-30-2-15>
10. Барабаш Ю. Г. Конституційний лад України в умовах збройної агресії: виклики та трансформації. *Український часопис конституційного права*. 2022. № 1. С. 80–95. DOI: <https://doi.org/10.30970/jcl.1.2022.6>
11. Мірошниченко А. М. Проблеми реалізації права власності на землю в умовах воєнного стану. *Право та державне управління*. 2023. № 3. С. 138–145. DOI: <https://doi.org/10.32840/pdu.2023.3.20>
12. Гафурова О. В. Забезпечення продовольчої безпеки України в умовах воєнного стану: земельно-правовий аспект. *Науковий вісник НУБіП України. Серія: Право*. 2024. Вип. 32. С. 38–46. DOI: <https://doi.org/10.31548/law2024.32.004>
13. Марусенко Р. І. Правовий режим земель в умовах правового режиму воєнного стану в Україні. *Юридичний часопис*. 2025. № 2. С. 152–160. DOI: <https://doi.org/10.37312/jur.ch.2025.2.14>
14. Короткий Т. Р. Міжнародно-правовий захист права власності на окупованих територіях України. *Український часопис міжнародного права*. 2024. № 1. С. 310–318. DOI: <https://doi.org/10.36941/ujil-2024-01-25>

Дата першого надходження рукопису до видання: 01.04.2026

Дата прийняття до друку рукопису після рецензування: 23.04.2026

Дата публікації: 10.05.2026

© Дідух Х.В., 2026

Стаття поширюється на умовах ліцензії CC BY 4.0