

УДК 349.412.2

DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2026.94.2.31>

ПІДСТАВИ ТА МЕХАНІЗМИ ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПІСЛЯВОЄННОГО ВРЕГУЛЮВАННЯ

Зигрій О.,
*кандидатка економічних наук, доцентка,
доцентка кафедри цивільного права і процесу
Західноукраїнського національного університету
ORCID: 0000-0001-7092-5306
e-mail: o.zyhrii@wunu.edu.ua*

Зигрій О. Підстави та механізми припинення права власності на земельну ділянку в умовах воєнного стану та перспективи післявоєнного врегулювання.

У статті досліджуються підстави та механізми припинення права власності на земельні ділянки в умовах воєнного стану в Україні, а також оцінюються перспективи їх застосування у післявоєнний період. Особлива увага приділяється диференціації між підставами припинення права власності, які визначають юридичні причини таких заходів, та механізмами, що реалізують ці підстави на практиці.

Проаналізовано чинне законодавство України щодо примусового припинення права власності, зокрема відчуження земельних ділянок для суспільних і оборонних потреб, порушення земельного законодавства, ліквідацію або реорганізацію землекористування. Визначено ключові механізми реалізації припинення прав власності: державне вилучення, примусове відчуження та адміністративне припинення користування. На прикладі судової практики Верховного Суду (справа № 850/8/19) показано, що критерієм застосування виняткових механізмів є суспільна необхідність та баланс між державними інтересами й правами власників.

Досліджено вплив воєнного стану на припинення прав власності та проблеми відновлення прав власників і землекористувачів у післявоєнний період, зокрема у контексті забезпечення компенсацій, правової стабільності та відновлення функціонування земельних відносин. Проаналізовано законопроект № 14117, який пропонує запровадити механізм земельного сервітуту для військових потреб як альтернативу класичному примусовому відчуженню, з визначенням порядку встановлення сервітуту, прав і обов'язків сторін та механізмів компенсації власникам землі за обмежене користування під час воєнного стану. Цей проєкт законодавчих змін дозволяє зменшити конфлікти між оборонними потребами держави та захистом прав землевласників. Проведено порівняльний аналіз із законодавством Європейського Союзу, де практикуються механізми примусового відчуження та державного вилучення з обов'язковим відшкодуванням збитків, що може слугувати моделлю для гармонізації українського законодавства з європейськими стандартами.

Запропоновано практичні рекомендації щодо вдосконалення законодавчої бази, підвищення ефективності механізмів припинення прав власності, захисту прав громадян та стабілізації земельних відносин після завершення воєнного стану.

Ключові слова: підстави припинення права власності, механізми припинення права власності, земельна ділянка, примусове відчуження, воєнний стан, післявоєнне врегулювання, захист прав власників.

Zyhrii O. Grounds and mechanisms for termination of land ownership rights under martial law and prospects for post-war regulation.

The article examines the grounds and mechanisms for terminating ownership of land plots under martial law in Ukraine, and assesses the prospects for their application in the post-war period. Particular attention is paid to the differentiation between the grounds for terminating ownership, which determine the legal reasons for such measures, and the mechanisms that implement these grounds in practice.

The current legislation of Ukraine on the forced termination of property rights is analyzed, in particular, the alienation of land plots for public and defense needs, violation of land legislation, liquidation or reorganization of land use. The key mechanisms for the implementation of the termination of property rights are identified: state seizure, forced alienation and administrative termination of use. Using the example of the Supreme Court's case law (case No. 850/8/19), it is shown that the criterion for the application of exceptional mechanisms is public necessity and a balance between state interests and the rights of owners.

The impact of martial law on the termination of property rights and the problems of restoring the rights of owners and land users in the post-war period are studied, in particular in the context of ensuring compensation, legal stability and restoring the functioning of land relations. The draft law No. 14117 is analyzed, which proposes to introduce a mechanism of land easement for military needs as an alternative to classic forced alienation, defining the procedure for establishing easement, the rights and obligations of the parties and mechanisms for compensating land owners for limited use during martial law. This draft legislative amendment allows reducing conflicts between the defense needs of the state and the protection of landowners' rights. A comparative analysis has been conducted with the legislation of the European Union, where mechanisms of forced alienation and state seizure with mandatory compensation for damages are practiced, which can serve as a model for harmonizing Ukrainian legislation with European standards.

Practical recommendations are proposed for improving the legislative framework, increasing the efficiency of mechanisms for terminating property rights, protecting citizens' rights, and stabilizing land relations after the end of martial law.

Key words: grounds for termination of ownership rights, mechanisms for termination of ownership rights, land plot, forced alienation, martial law, post-war settlement, protection of owners' rights.

Постановка проблеми. Право власності на землю гарантується Конституцією України кожному громадянину, проте може бути обмежене чи припинене виключно у випадках та в порядку, визначених законом.

Саме в умовах воєнного стану особливий акцент має покладатися на належне правове регулювання підстав припинення права власності на земельні ділянки. Адже держава має забезпечити належний рівень захисту прав землевласників, з іншого - реалізовувати публічні інтереси, що пов'язані із необхідністю забезпечувати суспільні потреби, слугувати розвитку інфраструктури, здійснювати реалізацію економічної політики та при цьому гарантувати національну безпеку.

Практика застосування законодавства у сфері примусового відчуження земельних ділянок свідчить про наявність низки проблем, пов'язаних із визначенням підстав такого відчуження, дотриманням встановлених процедурних гарантій, а також забезпеченням справедливої та своєчасної компенсації власникам. Наявним є певні труднощі щодо розмежування підстав припинення права власності на земельні ділянки та механізмів їх реалізації, які зумовлюють неоднозначність правозастосовної практики, що можуть призводити до виникнення правових спорів.

Значущість питання, що піднімається, насамперед, акцентується не лише умовами воєнного стану, але й активізується у контексті майбутнього післявоєнного відновлення правового порядку у сфері земельних відносин. Адже саме від ефективності правового регулювання підстав і механізмів припинення права власності на земельні ділянки значною мірою буде залежати формування стабільного й прозорого ринку землі, відновлення економічного потенціалу держави, забезпечення балансу між приватними й публічними інтересами у сфері використання земельних ресурсів.

Мета статті полягає у визначенні підстав та механізмів припинення права власності на земельні ділянки в умовах воєнного стану, виділенні їхніх відмінностей, аналізі практики застосування законодавства та оцінці перспектив післявоєнного врегулювання прав власників і землекористувачів.

Стан опрацювання проблематики. Дане питання неодноразово розглядалося як у загальному контексті земельного законодавства, так і з фокусом на окремі аспекти реалізації певних процедур в умовах воєнного стану. Ряд науковців та практиків приділяють увагу саме юридичним підставам припинення права власності, аналізуючи закріплення їх у чинному законодавстві та відповідність принципам верховенства права. Окремі дослідження фокусуються на процедурних механізмах реалізації припинення права, зокрема шляхом примусового вилучення земельних

ділянок для державних або оборонних потреб, адміністративних процедур та судової практики розгляду спорів. У своїх працях О.Г. Бондар, А.П. Гетьман, А.М. Мірошниченко, В.В. Носік, М.В. Шульга, Д.В. Федчишин та інші досліджували правову природу припинення права власності на земельні ділянки, підстави примусового відчуження землі, а також механізми захисту прав власників у процесі такого відчуження. Проте сучасні соціально-економічні та безпекові виклики зумовлюють необхідність переосмислення існуючих підходів і формування актуальних правових механізмів регулювання цих правовідносин. Водночас в наукових працях недостатньо залишається висвітлено питання післявоєнного врегулювання земельних прав, що створює поле для подальших наукових пошуків.

Виклад основного матеріалу дослідження. Воєнні дії в Україні суттєво позначилися на розвитку земельних правовідносин. Право власності на землю є непорушним, закріплене конституційними нормами. Ст.41 Основного закону України гарантує недоторканність приватної власності та позбавлення протиправно цього права без належних підстав та допускає примусове відчуження об'єктів права власності, в тому числі і земельних ділянок, з мотивів суспільної необхідності і для суспільних потреб в умовах воєнного чи надзвичайного стану [1].

Право власності на земельну ділянку надає можливість землевласнику володіти, користуватися та розпоряджатися нею на власний розсуд, вчиняти будь-які дії, що не суперечать закону, тобто продавати, дарувати, обмінювати, передавати в спадок чи здавати землю в оренду [14, с. 57]. Підставами для позбавлення землі можуть бути добровільна відмова, стягнення за борги, вилучення для суспільних потреб, конфіскація та інші випадки, що передбачені ЗКУ. Добровільна передача ділянки державі чи громаді здійснюється безкоштовно за письмовою заявою та нотаріальним посвідченням угоди. Гл. 22 ЗКУ визначаються підстави, порядок і механізм припинення прав на землю як для юридичних осіб, так і для громадян. Законодавець передбачає ряд підстав щодо припинення права власності на землю.

Власник може відмовитися від права приватної власності на користь держави або територіальної громади на підставі письмової заяви. Передача землі в такому разі здійснюється безкоштовно. Якщо орган влади або місцевого самоврядування погоджується прийняти земельну ділянку у власність, укладається договір про передачу права власності, що підлягає нотаріальному посвідченню.

ЗУ «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» визначає порядок вилучення ділянок та ін. нерухомого майна для потреб держави чи громади.

Примусове відчуження можливе лише у виняткових випадках і за умови попереднього та повного відшкодування вартості майна.

Землевласника можуть позбавити землі за рішенням суду, якщо:

- ділянка була предметом застави (відповідно до ст. 133 ЗКУ та ЗУ «Про заставу») [8];
- перебувала в іпотечі (ЗУ «Про іпотеку») [7];
- землевласником не виконані зобов'язання, забезпечене заставою чи іпотекою. У таких випадках кредитор має право через суд отримати задоволення своїх вимог за рахунок вартості земельної ділянки.

Право власності на землю гарантується Конституцією України, ЦКУ, ЗКУ і захищається всіма способами, передбаченими законом. Позбавити власника цього права можна лише у виключних випадках, прямо встановлених законодавством.

Одним із важливих досягнень розвитку національного законодавства стало закріплення у загальних засадах цивільного законодавства принципу непорушності права власності та неприпустимості його позбавлення інакше як на підставах і в порядку, визначених законом.

Зазначений принцип спрямований на гарантування стабільності майнових відносин та недопущення безпідставного втручання у сферу здійснення права власності. При цьому примусове припинення права власності без волі власника допускається виключно у випадках, передбачених законом, як правило за рішенням суду, а перелік таких підстав має вичерпний характер. Тобто за певних обставин допускається переважання публічних інтересів, коли обмеження прав окремих власників обумовлюється необхідністю досягнення суспільно значущих цілей.

Судова практика 2025 року, за оглядом Верховного Суду, показує, що 80% позовів про вилучення земельних ділянок із приватної власності відхиляються через брак доказів [12]. У зв'язку з цим ключовим завданням правової держави є забезпечення належного балансу між приватними та публічними інтересами у сфері здійснення та захисту права власності на землю.

Правові засади регулювання інституту відчуження земельних ділянок для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності формувалися історично та мають тривалу еволюцію. Перші елементи правового регулювання відчуження земельних ділянок в інтересах держави або суспільства на території сучасної України були закладені ще в період перебування українських земель у складі Російської імперії. У радянський період відповідний інститут фактично втратив практичне значення у зв'язку з домінуванням державної власності на землю. Водночас у сучасних умовах розвитку ринкових відносин цей правовий інститут зазнав суттєвої модернізації та наблизився до моделей примусового відчуження майна в суспільних інтересах.

Слід не плутати поняття «примусове відчуження» і «вилучення майна». Вилучення в умовах воєнного стану підлягає лише майно, що перебуває у державній власності. Відповідно до закону до об'єктів відчуження належить і земельна ділянка. Якщо відчуженню підлягає частина земельної ділянки, а решта її площі не може бути використана за цільовим призначенням, то на вимогу власника, відчуженню підлягає уся земельна ділянка. Якщо так сталося, що земельна ділянка підлягає відчуженню, а власник не згоден з умовами викупу для суспільних потреб, зазначені об'єкти можуть бути примусово відчуженні у державну та комунальну власність. Існує виняток з мотивів суспільної необхідності і виключно під розміщення деяких об'єктів за умов попереднього і повного відшкодування їх вартості на підставі та в порядку встановлених законом. При цьому мають бути дотримані усі вимоги екологічної безпеки та забезпечення подальшого раціонального використання земельних ділянок у разі, якщо ці об'єкти, які потребують розміщення можна розмістити виключно на ділянках, які відчужуються або, якщо розміщення таких об'єктів на інших земельних ділянках безпосередньо завдають значних матеріальних збитків або спричиняють негативні екологічні наслідки.

ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо використання земельних ділянок для розбудови цифрової інфраструктури» викликав низку дискусійних положень [5]. Насамперед, істотно розширює перелік об'єктів і суб'єктів, щодо яких може застосовуватися механізм примусового відчуження та допускає можливість припинення права власності без достатніх гарантій належного відшкодування.

Доцільно зазначити аргументуючі бачення професорів Федчишин Д.В., Бондар О.Г., щодо доповнення п.27 Перехідних положень ЗКУ та передбачає можливість примусового відчуження земельних ділянок, об'єктів нерухомості в межах окремої адміністративно-територіальної одиниці (Ужгородського району Закарпатської області), викликає сумніви стосовно дотримання принципу рівності всіх суб'єктів права власності перед законом, закріпленого у ст.13 Конституції України [16, с. 177].

Додаткові застереження пов'язані з відсутністю чітко визначених критеріїв віднесення земельних ділянок до тих, що необхідні для оборонних потреб, а також з недостатньою визначеністю механізму оцінки вартості майна та гарантій справедливого відшкодування. Водночас процедура оскарження відповідних рішень є обмеженою, оскільки, попри формальне передбачення можливості судового перегляду, подання скарги не зупиняє виконання рішення про примусове відчуження. Зазначені законодавчі нововведення можуть створювати ризики порушення принципів верховенства права, юридичної визначеності та рівності власників перед законом, а також відкривати можливості для зловживань і непрозорого перерозподілу земельних ресурсів під прикриттям потреб воєнного стану [16, с. 177].

Слід вважати, що підставами припинення права власності на землю є юридичні факти або обставини, що дають державі чи органам місцевого самоврядування право обмежувати або припиняти власність, основними підставами слід вважати.

Відчуження земельних ділянок для суспільних або оборонних потреб, що передбачає передачу земельної ділянки державі для забезпечення обороноздатності, відновлення критичної інфраструктури або інших суспільно важливих цілей. Ст.146 ЗКУ детально описує вилучення земельних ділянок для суспільних потреб, н-д, будівництво інфраструктури. Основною підставою є суспільна необхідність, коли земельна ділянка потрібна для проектів національного значення, як автомагістралі чи військові об'єкти.

Рішення про примусове відчуження або вилучення майна приймається військовим командуванням у взаємодії з військовими адміністраціями. Відповідно до положень ЗУ «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану», таке рішення підлягає погодженню з відповідними місцевими органами влади, зокрема обласною, районною чи міською державною адміністрацією або виконавчим органом відповідної ради.

Водночас законодавство передбачає виняток для територій, на яких ведуться бойові дії. У таких випадках примусове відчуження або вилучення майна може здійснюватися на підставі рішення військового командування без попереднього погодження з вказаними органами державної влади чи місцевого самоврядування.

Порушення земельного законодавства, н-д, використання земель не за цільовим призначенням або без дотримання правил землекористування. Ст.141 ЗКУ регламентує систематичне невикористання протягом трьох років призводить до примусового продажу через аукціон [3]. Забруднення земельної ділянки чи використання для незаконних цілей, як несанкціоноване сміттєзвалище, вилучення можливе без компенсації, але з судовим контролем [12].

Ліквідація або реорганізація землекористування, коли зміна форми власності або об'єкта використання обумовлює припинення прав попередніх власників та ряд ін. підстав. Законодавство та судова практика демонструють необхідність чіткого визначення цих підстав, оскільки їх невизначеність або надмірна загальність може призводити до правових колізій та порушення прав власників.

Законодавець у умовах воєнного стану забороняє безоплатну приватизацію державних земель, при цьому приватизовані ділянки лишаються недоторканими. Винятком можливе тимчасове використання для оборони, як розміщення військової техніки, без втрати власності. Після закінчення воєнного стану земельна ділянка повертається власнику з компенсацією за збитки.

Ініціатором викупу можуть бути лише органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, спеціальні адміністрації щодо управління територіями та об'єктами природно-заповідного фонду, особи, які отримали спеціальний дозвіл/ліцензію на користування надрами і п-ва, які здійснюють будівництво чи капітальний ремонт чи реконструкцію, експлуатацію об'єктів транспортної та енергетичної інфраструктури або захисних гідрологічних споруд і які погодили місце розташування таких об'єктів у випадку та в порядку визначених ст.151 ЗКУ [3].

Механізми припинення права власності земельної ділянки є процедурні способи реалізації підстав припинення права, які забезпечують законність та ефективність. Державне вилучення земельної ділянки передбачене законом як правова процедура припинення права приватної або комунальної власності на земельну ділянку з переходом її у державну власність з метою забезпечення публічних інтересів. Такий механізм реалізується на підставі рішення уповноважених органів державної влади у встановленому законодавством порядку та супроводжується обов'язковим наданням власнику справедливої і повної компенсації вартості вилученої земельної ділянки. При цьому має включати:

- наявність визначених законом підстав для припинення права власності;
- реалізацію процедури уповноваженими органами державної влади;
- перехід земельної ділянки у державну власність;
- забезпечення власнику відповідної компенсації вартості вилученого майна.

Припинення права приватної власності на земельну ділянку з її переходом у власність держави або іншого визначеного суб'єкта у зв'язку з необхідністю задоволення публічних інтересів характеризується як примусове відчуження земельної ділянки. Здійснюється у визначеному законодавством порядку із дотриманням відповідних процедурних гарантій та обов'язковим наданням власнику справедливої і повної компенсації вартості відчужуваного майна.

Підстави припинення права власності, а також підстави набуття державою права власності передбачені, зокрема, статтею 353 ЦКУ [2]. Відповідно до цієї норми, в умовах воєнного стану допускається примусове відчуження майна у власника з подальшим повним відшкодуванням його вартості. Водночас положення зазначеної статті узгоджуються з іншими нормативно-правовими актами та не створюють суперечностей щодо основних понять і процедур застосування такого механізму. При цьому законодавство підкреслює, що реквізиція застосовується виключно з мотивів суспільної необхідності [17, с. 32].

Законодавством передбачене тимчасове або постійне обмеження чи припинення прав землекористувача, що застосовується уповноваженими органами державної влади або місцевого самоврядування у разі порушення вимог земельного законодавства, що визначається як адміністративне припинення права користування земельною ділянкою. Такий захід не передбачає зміни суб'єкта права власності на земельну ділянку, а спрямований на забезпечення належного режиму її використання. У разі задоволення позовних вимог рішенням суду визначається викупна ціна та порядок її виплати, а також перелік і порядок надання майна замість відчуженого.

Воєнний стан створює особливі умови для припинення права власності на земельні ділянки. Державні потреби, пов'язані з обороною та відновленням критичної інфраструктури, можуть вимагати оперативного застосування механізмів примусового припинення права власності.

У цьому контексті особливої важливості набувають:

- швидкість та ефективність процедур,
- законність дій органів влади,
- забезпечення мінімізації порушення прав приватних власників.

Незважаючи на розширені повноваження держави, основною вимогою залишається збереження балансу між публічними інтересами та правами власників, а також документальне та юридичне обґрунтування кожного рішення.

В умовах тривалої повномасштабної війни питання оборони та спорудження захисних споруд і фортифікацій набули стратегічно важливого значення, адже напряму впливають на обороноздатність держави. Фортифікації мають будуватися максимально швидко, проте виникає питання оформлення речових прав на земельні ділянки, на яких такі споруди необхідно розміщувати. Стандартна схема передбачає відчуження земельних ділянок із приватної власності, зміну їх цільового призначення та передачу відчужених земельних ділянок у постійне користування відповідним військовим частинам. Проте така схема недоцільна через тимчасовість використання землі для фортифікацій та довгу і затратну процедуру.

Для розв'язання цієї проблеми у Верховній Раді було зареєстровано законопроект проекту ЗУ «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо використання права земельного сервітуту для військових потреб» (реєстр. № 14117 від 13.10.2025) [6], що дозволяє встановлювати земельні сервітуту на приватних сільгоспземлях для фортифікацій без згоди власників.

Зазначеним проектом пропонується удосконалити положення Земельного кодексу України шляхом запровадження спеціального порядку встановлення земельних сервітутів для військових потреб щодо приватних сільськогосподарських угідь, а також визначення порядку відшкодування завданих власникам збитків.

Запропоновані зміни передбачають нормативне закріплення повноважень обласних військових адміністрацій щодо встановлення земельних сервітутів на підставі заяви Міністерства оборони України або інших військових формувань без необхідності погодження з власником чи орендарем земельної ділянки. Такий сервітут пропонується встановлювати строком на один рік із можливістю його автоматичного продовження на період дії воєнного стану. Водночас протягом року після припинення строку сервітуту сервітуарії зобов'язані демонтувати всі об'єкти, зведені на земельній ділянці, та привести її у стан, придатний для подальшого використання за цільовим призначенням, або ініціювати процедуру викупу земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності.

Щодо відшкодування збитків власникам земельних ділянок, пропонується встановити компенсацію у розмірі 12 % нормативної грошової оцінки земельної ділянки з виплатою після спливу двох років з моменту припинення дії сервітуту. У випадках, коли встановлення сервітуту унеможливило збір урожаю, передбачається відшкодування його вартості. Водночас проєкт враховує інтереси не лише власників земель, але й землекористувачів: якщо земельна ділянка перебуває в оренді, суборенді чи на праві емфітевзису, на період дії сервітуту користувач звільняється від обов'язку сплачувати плату за користування нею. При цьому несплата такої плати не вважатиметься порушенням умов відповідного договору оренди, суборенди чи емфітевзису.

Передбачається, що у разі якщо площа земельної ділянки є меншою ніж 10 гектарів, дія сервітуту поширюватиметься на всю її територію незалежно від фактичної потреби у використанні землі. Натомість щодо земельних ділянок площею понад 10 гектарів, коли для відповідних потреб необхідна лише їх частина, передбачається розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж такої частини земельної ділянки [6]. Така документація розробляється на замовлення особи, в інтересах якої встановлюється земельний сервітут, не підлягає погодженню та затверджується органом, який приймає рішення про встановлення сервітуту.

Водночас у висновку Головного науково-експертного управління Верховної Ради України зазначено, що проєкт не містить чітких вимог і критеріїв, відповідно до яких має визначатися необхідний розмір земельної ділянки - чи використовується вона повністю, чи лише її частина. Крім того, експерти звертають увагу на згадування права суборенди поряд із правом сервітуту, хоча питання суборенди не є предметом правового регулювання цього проєкту. Використання терміну «суборенда» у контексті технічної документації може призвести до виникнення правової колізії.

Крім того положення проєкту передбачає встановлення обтяження речових прав на земельну ділянку, зокрема у вигляді заборони її використання для сільськогосподарських потреб. Таке обтяження не узгоджується з положеннями ч. 4 ст. 98 ЗКУ, відповідно до якої земельний сервітут має здійснюватися способом, що є найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, стосовно якої його встановлено [3]. Загалом Головне науково-експертне управління висловило зауваження щодо обмеження розміру відшкодування виключно платою за сервітут, що не узгоджується з положеннями ЦКУ. Такий підхід фактично ігнорує можливі реальні збитки, зокрема витрати на відновлення родючості ґрунтів, а також упущену вигоду, яку власник земельної ділянки міг би отримати за звичайних умов господарювання. Таким чином, запропонований механізм сприятиме спрощенню процесу спорудження фортифікаційних об'єктів для потреб оборони, водночас створюючи ризики додаткових економічних втрат для аграріїв.

Потребують подальшого доопрацювання питання, пов'язані із забезпеченням безпекового аспекту під час внесення та використання інформації про земельні ділянки, щодо яких встановлено земельні сервітути, а також можливість внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру без розроблення документації із землеустрою.

Проєкт передбачає повноваження обласних військових адміністрацій приймати рішення щодо встановлення земельного сервітуту або відмови у задоволенні відповідної заяви, однак не визначає чітких правових підстав для прийняття рішення про відмову. Відсутність нормативно визначених критеріїв може створювати передумови для вибіркового підходу у правозастосуванні та надмірної дискреції з боку посадових осіб.

З наукової точки зору, така законодавча конструкція не повною мірою відповідає принципу правової визначеності як складової принципу верховенства права, оскільки залишає значний простір для суб'єктивного тлумачення та прийняття управлінських рішень. Належне нормативне визначення підстав для відмови у встановленні земельного сервітуту є необхідною умовою забезпечення прозорості діяльності органів публічної влади та мінімізації корупційних ризиків [15, с. 102]. Таке нормативне уточнення сприятиме формуванню єдиної правозастосовної практики та забезпеченню балансу між потребами оборони держави і гарантіями захисту прав власників земельних ділянок.

Законопроєкт № 14117 є важливим кроком у напрямі забезпечення оборонних потреб держави, оскільки спрямований на запровадження оперативної та ефективної процедури оформлення прав на земельні ділянки, необхідні для спорудження фортифікаційних об'єктів [6]. В умовах воєнного стану створення таких правових механізмів має важливе значення для належного функціонування системи оборони та забезпечення швидкого реагування на безпекові виклики.

Водночас, реалізація зазначених положень повинна супроводжуватися належним дотриманням балансу між інтересами оборони держави та гарантіями захисту прав власників земельних ділянок. У цьому контексті особливої уваги потребує чітке нормативне врегулювання процедур прийняття рішень обласними військовими адміністраціями, а також удосконалення механізмів відшкодування можливих збитків власникам і землекористувачам. Саме такий підхід дозволить мінімізувати ризики непрозорого використання земель під приводом військової необхідності та забезпечити ефективне функціонування запропонованого правового механізму в інтересах суспільства і держави.

Аналіз сучасного законодавства України у сфері примусового припинення прав на земельні ділянки у власників та землекористувачів, зокрема в умовах воєнного стану, свідчить про наявність як дієвих механізмів державного регулювання, так і значних прогалин. Так, ст. 353 ЦКУ та положення ЗУ «Про правовий режим воєнного стану» надають державі право на тимчасове або постійне відчуження земельних ділянок у власників для забезпечення оборони держави, критичної інфраструктури або громадської безпеки [10].

Сам по собі факт запровадження воєнного стану не може слугувати підставою для необмеженої конфіскації майна. Відповідно до тлумачення статті 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод [11] та практики Європейського суду з прав людини, втручання у право власності визнається правомірним за умови, що воно здійснюється на законних підставах, переслідує легітимну мету та не покладає на власника надмірного тягаря. Важливою умовою такого втручання є забезпечення належного відшкодування вартості вилученого майна.

З наукової точки зору, процес примусового припинення права власності на земельні ділянки та встановлення земельних сервітутів у контексті суспільної необхідності в Україні перебуває на стадії розвитку, і його подальше вдосконалення доцільно здійснювати з урахуванням європейських стандартів у цій сфері. Вступ України до ЄС передбачає гармонізацію національного законодавства

із принципами та практиками ЄС, зокрема в частині захисту прав власників земель та прозорого врегулювання публічно-правових обмежень у сфері землекористування.

Досвід європейських країн свідчить, що механізми примусового відчуження земель чи встановлення сервітутів завжди ґрунтуються на принципах пропорційності, правової визначеності та справедливого відшкодування.

Земельні сервітути у Німеччині та примусове відчуження регулюються Законом про планування та будівництво (Baugesetzbuch), де чітко визначено підстави суспільної необхідності, процедури погодження через громадські слухання, а також обов'язкове відшкодування ринкової вартості землі власнику. У Франції примусове відчуження можливе лише для реалізації публічних проєктів, таких як інфраструктурні об'єкти, з обов'язковим попереднім відшкодуванням власнику та прозорим адміністративним контролем. У Польщі земельні ділянки можуть примусово відчужуватися для державних інвестицій, проте законодавство чітко визначає, які органи приймають рішення та встановлює механізми оскарження, що мінімізує ризик дискреційного використання влади. Вилучення земельних ділянок для інфраструктури компенсується подвійно [12].

Водночас на практиці спостерігається недостатня регламентація процедур захисту прав власників, що створює ризики конфліктів та судових спорів.

У контексті дослідження підстав примусового припинення права власності на земельні ділянки з мотивів суспільної необхідності важливе значення має практика Верховного Суду. Показовою у цьому аспекті є справа № 850/8/19, у якій розглядалося питання примусового відчуження земельних ділянок для розміщення об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення. Зокрема, Добропільська районна державна адміністрація звернулася до адміністративного суду з позовом до фізичної особи, за участі товариства з обмеженою відповідальністю, про примусове відчуження у державну власність частин земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що використовувалися для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Метою такого відчуження було розміщення об'єктів, пов'язаних із видобуванням вогнетривких глин, які належать до корисних копалин загальнодержавного значення.

Позивач зазначав, що ним було вжито всіх можливих заходів для проведення переговорів із власником земельних ділянок щодо їх викупу для суспільних потреб, однак відповідач ухилявся від участі у переговорах і не надав згоди на відчуження земель. Свою позицію райдержадміністрація обґрунтовувала також тим, що запаси вогнетривкої глини в регіоні є обмеженими, а її видобування має важливе значення для розвитку національної економіки.

Відповідач, у свою чергу, заперечував проти задоволення позову, зазначаючи, що позивач не довів наявності суспільної необхідності у викупі спірних земельних ділянок. Суд першої інстанції підтримав цю позицію та відмовив у задоволенні позову. Натомість у апеляційній скарзі товариство вказало, що суд безпідставно надав перевагу збереженню земель сільськогосподарського призначення над інтересами використання надр, які мають загальнодержавне значення.

Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду, розглянувши справу, скасував рішення суду першої інстанції та ухвалив нове рішення про задоволення позовних вимог райдержадміністрації. Аналізуючи положення ЗУ «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна...» № 1559-VI, суд дійшов висновку, що у разі відсутності згоди власника земельної ділянки на її викуп для суспільних потреб така ділянка може бути примусово відчужена у державну чи комунальну власність як виняток - з мотивів суспільної необхідності та виключно для розміщення об'єктів, визначених законом.

При цьому суд підкреслив, що визначальними ознаками такого відчуження є його винятковий характер, наявність суспільної необхідності та цільове призначення - розміщення об'єктів, пов'язаних, зокрема, із забезпеченням національної безпеки і оборони, функціонуванням транспортної та енергетичної інфраструктури, а також видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення.

Верховний Суд звернув увагу, що законодавець прямо відносить розміщення об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення, до підстав суспільної необхідності для відчуження земельних ділянок. Водночас Закон № 1559-VI не передбачає обов'язку додаткового доведення органами влади економічної доцільності використання земельної ділянки для видобування корисних копалин у порівнянні з її використанням у сільськогосподарській діяльності.

Разом з тим, суд наголосив, що примусове відчуження об'єктів права приватної власності можливе лише за наявності визначених законом умов, зокрема за умови повного і попереднього відшко-

дування їх вартості або надання власнику рівноцінної земельної ділянки чи іншого об'єкта нерухомого майна.

Судова практика щодо примусового відчуження земельних ділянок поки що фрагментарна, що обумовлено як відсутністю єдиного підходу до визначення обсягу компенсації, так і різними регіональними особливостями. Перспективи застосування чинного законодавства на майбутнє залежать від розвитку узагальненої судової практики Верховного Суду, яка повинна встановити критерії допустимості відчуження, умови компенсації та механізми відновлення права власності після закінчення воєнного стану.

На основі дослідження даного питання необхідно забезпечити баланс між потребами держави та правами власників і землекористувачів, підвищити стабільність правового регулювання у сфері земельних відносин що сприятиме формуванню ефективної системи управління земельними ресурсами в умовах воєнного стану та після його завершення через ряд заходів:

- нормативно-правові уточнення передбачатимуть чіткі процедури реквізиції, строки її застосування та механізми компенсації, які враховують реальну ринкову вартість майна та втрати власників;
- посилення судового захисту власників через можливість оперативного оскарження рішень про відчуження та запровадження тимчасових адміністративних процедур для отримання компенсації або альтернативного розпорядження земельною ділянкою;
- прозора оцінка вартості майна, суворе визначення цілей реквізиції та гарантії відновлення прав після припинення воєнного стану;
- підвищення спроможності органів державної влади та місцевого самоврядування у сфері управління земельними ресурсами, інформування громадян про їхні права та обов'язки, а також впровадження політики прозорого управління для мінімізації конфліктів;
- вдосконалення законодавчих та процедурних механізмів, щоб запобігти правовим колізіям у майбутньому.

Висновки. Аналіз законодавства та судової практики свідчить, що примусове припинення права власності на земельні ділянки або встановлення земельних сервітутів з мотивів суспільної необхідності є винятковим правовим механізмом, який застосовується лише за наявності чітко визначених умов: наявності суспільної необхідності, цільового призначення використання земель та забезпечення належного відшкодування власнику. Судова практика Верховного Суду демонструє, що суспільна необхідність визначається не лише державними стратегічними інтересами, а й економічною важливістю об'єктів загальнодержавного значення, таких як видобування корисних копалин, транспортна та енергетична інфраструктура чи оборонні споруди.

Водночас, практика виявляє низку проблемних аспектів, серед яких: відсутність чітких критеріїв визначення меж земельних ділянок для встановлення сервітутів, недостатнє нормативне врегулювання процедури прийняття рішень обласними військовими адміністраціями та ризики вибіркового застосування норм, що потенційно створює корупційні фактори. Ефективне застосування механізмів примусового відчуження вимагає врегулювання процедур, визначення підстав для відмови у задоволенні заяв та удосконалення механізмів компенсації, включно з відшкодуванням реальних збитків власників. Обов'язковою є адаптація українського законодавства до практик ЄС, що має передбачати чітке визначення підстав і процедур примусового відчуження та встановлення сервітутів; прозорий і контрольований механізм прийняття рішень органами публічної влади; обов'язкове та справедливе відшкодування власникам земельних ділянок; забезпечення балансу між суспільними потребами та захистом приватних прав. Запровадження таких принципів дозволить Україні не лише гармонізувати правове регулювання із законодавством ЄС, а й мінімізувати корупційні ризики та підвищити довіру до публічних рішень у сфері земельних правовідносин.

Таким чином, правова конструкція примусового припинення права власності та встановлення сервітутів повинна забезпечувати баланс між потребами держави в сфері оборони та розвитку стратегічних об'єктів і захистом приватних прав власників земельних ділянок. Надання чітких правових критеріїв та прозорих процедур є необхідною умовою для запобігання зловживанням, забезпечення правової визначеності та стабільності правових відносин у сфері земельних правовідносин.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Конституція України: Закон України від 08.12.2004 № 2222-IV. Відомості Верховної Ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>.

2. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.
3. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
4. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності: Закон України від № 1559-VI. 17.11.2009. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17#Text>.
5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо використання земельних ділянок для розбудови цифрової інфраструктури: Закон України від 25.03.2025 № 4321-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4321-20#Text>.
6. Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо використання права земельного сервітуту для військових потреб: проєкт Закону України № 14117 від 13.10.2025. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/57593>.
7. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>.
8. Про заставу: Закон України від 02.10.1992 № 2654-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2654-12#Text>.
9. Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану: Закон України від 17.05.2012 № 4765-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4765-17#Text>.
10. Про правовий режим воєнного стану: Закон України від 12.05.2015 № 389-VIII URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19#Text>.
11. Протокол до Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод: Офіційний переклад від 27 січня 2006 року № 994_408. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_535#Text.
12. Давиденко М. Чи можуть забрати приватизовану землю в Україні: повний огляд 2025. Від 24.12.2025. <https://engage.org.ua/chy-mozhut-zabraty-privatyzovanu-zemlyu-v-ukrayini-povnyj-oglyad-2025/#:~:text=>
13. Зигрій О., Копча С. Земельне законодавство в сфері регулювання земельних прав в Україні та в західноєвропейських країнах. *Актуальні проблеми правознавства*. 2020. № 1. С. 152-157. URL: <https://appj.wunu.edu.ua/index.php/appj/article/view/945>.
14. Зигрій О.В., Сендецька І.В. Право власності на землю: сучасні проблеми та перспективи їх вирішення. *Наукові записки. Серія: Право*. 2023. № 14. С. 55–59. DOI: <https://doi.org/10.36550/2522-9230-2023-14-55-59>.
15. Крупник Р.В. Охорона та захист майнових прав власника (володільця) у разі примусового вилучення земельної ділянки: цивільно-правовий аспект. Квал. наук. пр. на правах рукопису. Дисерт.на здоб. наук. ст. доктора філософії 081 Право. Львів, 2020. 233 с.
16. Федчишин Д.В., Бондар О.Г. Припинення права власності на землю в умовах воєнного стану: правові виклики та перспективи. Електронне наукове видання «*Аналітично-порівняльне правознавство*». 2025, Випуск № 06, частина 2. С. 175-179. DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.06.2.27>.
17. Христова О., Грабовська О. Дотримання права власності в Україні: проблеми та перспективи. Львів: ТеРус, 2008. 104 с.

Дата першого надходження рукопису до видання: 17.03.2026
Дата прийняття до друку рукопису після рецензування: 23.04.2026
Дата публікації: 10.05.2026

© Зигрій О., 2026

Стаття поширюється на умовах ліцензії CC BY 4.0