

**Ковальчук М. О.,**  
*кандидат юридичних наук,  
адвокат АО «Естер Гардіанс»,  
докторант Інституту держави і права імені В.М. Корецького  
Національної академії наук України*

**Ковальчук О. М.,**  
*кандидат юридичних наук, доцент,  
доцент кафедри теорії та історії права та держави  
Київського національного університету імені Тараса Шевченка*

## ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВА ХАРАКТЕРИСТИКА ОСОБЛИВОСТЕЙ НАЦІОНАЛЬНОГО ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

### THEORETICAL AND LEGAL CHARACTERISTICS OF THE PECULIARITIES OF NATIONAL LEGAL REGULATION OF LAND RELATIONS

У статті здійснено ґрунтовний теоретичний аналіз національного правового регулювання земельних відносин в Україні, акцентуючи на принципових аспектах правового режиму землі як об'єкта власності та важливого елементу національного багатства. Особлива увага приділена положенням Конституції України та Законів України, які закладають засади державної політики у сфері землекористування загалом, включаючи обов'язок держави щодо забезпечення ефективного і раціонального використання земельних ресурсів. Досліджено основні виклики, що постають перед сучасною системою земельного права, зокрема правову невизначеність, складність захисту земельних прав та недосконалість механізмів охорони земель від деградації. У статті обґрунтовано необхідність системного вдосконалення правового регулювання земельних відносин, зважаючи на загальнотеоретичні вимоги справедливості, рівності доступу до земельних ресурсів та забезпечення їх екологічної стійкості. Зроблено висновок, що національне правове регулювання земельних відносин в Україні є надзвичайно важливим елементом правової системи, що забезпечує ефективне використання земельних ресурсів, захист прав власників та користувачів землі, а також сприяє сталому розвитку країни. З аналізу основних нормативно-правових актів, таких як Конституція України, Земельний кодекс України, а також численні спеціалізовані закони, видно, що українське законодавство має комплексний і системний підхід до регулювання земельних відносин, орієнтуючись на принципи правової визначеності, екологічної безпеки та соціальної справедливості. Конституційні положення закріплюють землю як національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави, що підкреслює стратегічне значення земельних ресурсів для соціально-економічного розвитку. Земельний кодекс встановлює основні принципи правового режиму землі, охоплюючи права власників, орендарів та користувачів, що є важливими для розвитку ринку землі в Україні. Разом з тим, численні спеціалізовані закони, як-от «Про охорону земель», «Про ринок земель», «Про оцінку земель», «Про оренду землі», забезпечують регулювання різних аспектів земельних відносин, від екологічної безпеки до економічних інструментів, таких як оцінка вартості землі, оренда і купівля-продаж.

**Ключові слова:** земельні відносини, правове регулювання, право, національне законодавство, право на землю, земля, теорія права.

The article provides a thorough theoretical analysis of the national legal regulation of land relations in Ukraine, focusing on the fundamental aspects of the legal regime of land as an object of ownership and an important element of national wealth. Special attention is paid to the provisions of the Constitution of Ukraine and the Laws of Ukraine, which lay the foundations of state policy in the field of land use in general, including the state's obligation to ensure effective and rational use of land resources. The main challenges facing the modern system of land law are studied, in particular, legal uncertainty, the complexity of protecting land rights, and the imperfection of land protection mechanisms against degradation. The article substantiates the need for systematic improvement of legal regulation of land relations, taking into account the general theoretical requirements of justice, equality of access to land resources and ensuring their environmental sustainability. It was concluded that the national legal regulation of land relations in Ukraine is an extremely

important element of the legal system, which ensures the effective use of land resources, the protection of the rights of owners and users of land, and also contributes to the sustainable development of the country. From the analysis of the main regulatory legal acts, such as the Constitution of Ukraine, the Land Code of Ukraine, as well as numerous specialized laws, it is clear that Ukrainian legislation has a comprehensive and systematic approach to the regulation of land relations, focusing on the principles of legal certainty, environmental security and social justice. Constitutional provisions enshrine land as national wealth under special protection of the state, which emphasizes the strategic importance of land resources for socio-economic development. The Land Code establishes the main principles of the legal regime of land, covering the rights of owners, tenants and users, which are important for the development of the land market in Ukraine. At the same time, numerous specialized laws, such as "On land protection", "On the land market", "On land valuation", "On land lease", provide for the regulation of various aspects of land relations, from environmental security to economic instruments such as land valuation, lease and sale.

**Key words:** *land relations, legal regulation, law, national legislation, right to land, land, theory of law.*

**Актуальність теми.** Національне правове регулювання земельних відносин є надзвичайно актуальним питанням для України, особливо в контексті завершення земельної реформи, розвитку ринку землі та необхідності забезпечення правового захисту земельних прав громадян. Земля в Україні традиційно має стратегічне значення, адже виступає як основа економічного потенціалу, соціальної стабільності та екологічної безпеки. Держава створює ефективний правовий режим, який би забезпечував баланс між приватними інтересами власників і суспільними потребами в раціональному землекористуванні.

Водночас, національне законодавство України у сфері земельних відносин стикається з низкою проблем, які потребують негайного вирішення. Серед них можна виділити недосконалість законодавчих норм, недостатню правову захищеність прав власників та орендарів, а також відсутність ефективних механізмів запобігання деградації земельних ресурсів. Це свідчить про необхідність удосконалення правового регулювання, яке б відповідало міжнародним стандартам та водночас враховувало особливості української правової системи.

Особливо актуальним є питання гармонізації національного земельного законодавства з міжнародними правовими нормами, що сприятиме посиленню правової безпеки й передбачуваності у царині земельних відносин. Запровадження правових стандартів, закладених міжнародними актами, дозволить створити дієвий механізм захисту земельних прав, який би забезпечував стабільність земельного ринку та сприяв ефективному використанню земельних ресурсів на користь всього суспільства.

Таким чином, національне правове регулювання земельних відносин потребує поглибленого наукового аналізу з метою розробки ефективних правових інструментів, що відповідали б вимогам сучасного суспільства, гарантували соціальну справедливість і сталисть у використанні земельних ресурсів, а також сприяли інтеграції України до міжнародного правового простору.

**Метою статті** є теоретико-правова характеристика правових положень національного законодавства у сфері земельних відносин та визначення особливостей національного правового регулювання у даній сфері.

**Виклад основного матеріалу.** Національне правове регулювання земельних відносин в Україні формує багаторівневу систему, яка базується на основних положеннях Конституції України, Земельного кодексу та ряду спеціальних законів, що охоплюють як фундаментальні принципи володіння та користування землею, так і специфічні аспекти її охорони, управління та економічного обігу. Земля, згідно з конституційним підходом, є не лише об'єктом власності, але й національним багатством, що належить Українському народу. Стаття 13 Конституції закріплює це положення, покладаючи відповідальність за здійснення права власності на землю на органи державної влади та місцевого самоврядування. Таке розуміння підкреслює стратегічне значення землі, яке має не лише економічний, але й соціальний та екологічний вимір [1]. Конституція також гарантує право власності на землю (стаття 14), що набувається та реалізується відповідно до закону, забезпечуючи баланс між індивідуальними інтересами власників та загальнодержавними цілями захисту земельних ресурсів.

Земельний кодекс України [2] виступає центральним нормативно-правовим актом, що регулює права та обов'язки суб'єктів земельних відносин. Він закріплює принципи раціонального використання земель, екологічної безпеки та охорони земель, що є визначальними в умовах сучасного соціально-економічного розвитку. Зокрема, Земельний кодекс встановлює правовий режим земель державної, комунальної та приватної власності, регулює питання набуття, припинення та передачі прав на земельні ділянки. Аналіз положень Земельного кодексу свідчить про його всебічність у врегулюванні як прав власників, так і користувачів земельних ділянок, що особливо важливо для забезпечення правової передбачуваності та стабільності земельних відносин. Варто відзначити, що принципи екологічної безпеки та охорони земель відповідають міжнародним стандартам і потребам сталого розвитку, що ставить українське земельне законодавство в контекст глобальних екологічних трендів.

Цивільний кодекс України [3], на відміну від Земельного кодексу, не обмежується виключно земельними питаннями, але значно розширює правовий режим майнових прав на землю, забезпечуючи додаткову регуляцію таких прав, як сервітут, емфітевзис, суперфіцій, що підсилює правову гнучкість у відносинах володіння та користування землею. Право власності на земельну ділянку, закріплене статтею 373, відображає принципи володіння, користування та розпорядження майном, які мають особливе значення для захисту інтересів землевласників. Статті 414–419 закріплюють такі правові режими, як сервітут, емфітевзис та суперфіцій. Цивільний кодекс також передбачає обмеження прав власності в інтересах суспільства, що забезпечує баланс між індивідуальними правами та публічними інтересами.

Закон України «Про охорону земель» встановлює основні завдання в сфері охорони земель, включаючи екологічну безпеку, збереження родючості ґрунтів та захист земель від деградації [4]. Ці завдання закріплено як обов'язок держави, а також встановлено правовий режим охорони земель від негативного впливу антропогенної діяльності. Цей закон покликаний забезпечити сталий розвиток земельних ресурсів, захищаючи їх від дегра-

дації та забруднення. Доцільно відмітити, що цей закон фактично реалізує конституційний принцип, за яким земля є національним багатством і підлягає особливій охороні. В умовах інтенсивного землекористування і високого навантаження на екосистеми України цей закон набуває особливої значущості як правовий інструмент забезпечення сталого розвитку земельних ресурсів. Він також відображає концепцію екологічної відповідальності та сталого розвитку, яка інтегрована у національне законодавство в контексті міжнародних екологічних стандартів. Таким чином, закон "Про охорону земель" забезпечує не лише захист від безпосередньої деградації та забруднення, але й встановлює нормативні основи для збереження ґрунтів у довгостроковій перспективі, що є критично важливим для економічної стабільності, продовольчої безпеки та екологічного балансу.

Щодо Закону України «Про державний земельний кадастр» [5], то він визначає кадастр як єдину систему обліку земельних ресурсів, яка забезпечує достовірними даними про земельні ділянки. Відповідно до статей 2 та 4, метою ведення кадастру є не лише забезпечення органів влади достовірною інформацією, але й надання юридичним та фізичним особам повного доступу до відомостей про землю, що сприяє правовій передбачуваності та зниженню ризиків у процесах обігу земельних ділянок. Статті 10-18 регулюють порядок внесення даних та оновлення кадастру, що дозволяє зберігати актуальність інформації, необхідної для здійснення правочинів із землею. Функція кадастру як інформаційної бази також включає ідентифікацію прав на землю, що підвищує рівень правового захисту власників і користувачів земельних ділянок. Тому, можна констатувати, що даний нормативно-правовий акт створює основи для об'єктивної оцінки та управління земельними ресурсами, що є важливим для планування землекористування та стійкого розвитку.

Закон України «Про оренду землі» регулює орендні відносини, визначаючи порядок надання земельних ділянок у користування [6]. Стаття 3 дозволяє оренду землі для фізичних, юридичних осіб і державних органів, а також у самому нормативно-правовому акті закрі-

плено положення щодо істотних умов договору оренди, такі як строки, орендна плата та обов'язки сторін. Специфіка цього Закону України полягає в тому, що він одночасно враховує інтереси обох сторін – орендарів та орендодавців, захищаючи їхні права та визначаючи прозорі правила гри на ринку землі. Забезпечуючи рівні умови для доступу до земельних ресурсів, цей нормативно-правовий акт є важливим інструментом для розвитку економічних відносин, оскільки дає можливість використовувати землю як ресурс без необхідності набуття права власності. Крім того, завдяки регламентації орендних умов закон дозволяє ефективно управляти земельними ділянками, забезпечуючи стабільні надходження для власників та довготривалі перспективи для орендарів.

Стосовно Закону України «Про оцінку земель» є важливим нормативним актом, що формує підґрунтя для економічного обігу земельних ресурсів, забезпечуючи правові основи для їх об'єктивної оцінки [7]. Оцінка вартості земельних ділянок виконує критично важливу роль у системі земельних відносин, адже саме від точності й обґрунтованості цієї оцінки залежить нарахування земельного податку, формування орендної плати, а також ухвалення стратегічних рішень у сфері економічного планування. Вказаний Закон України детально регламентує процедуру проведення як нормативної, так і експертної оцінки, що надає змогу врахувати як ринкові коливання, так і соціально-економічні особливості територій. Це забезпечує справедливість і передбачуваність у встановленні вартості земель, особливо в умовах розвитку ринку землі в Україні.

Закон України «Про ринок земель» встановлює правові основи для функціонування ринку землі, зокрема визначаючи особливий режим для земель сільськогосподарського призначення [8]. Цей закон покликаний створити стабільну й прогнозовану законодавчу базу для розвитку ринку, захищаючи права учасників і забезпечуючи умови для прозорого набуття права власності на земельні ділянки. Одним із ключових аспектів закону є регулювання участі іноземців та обмеження щодо продажу сільськогосподарських земель, що є актуальним для захисту національних інтересів у землекористуванні.

Оскільки ринок землі є новим явищем для України, правове регулювання цього ринку забезпечує захист прав громадян і створює рівні умови для всіх учасників. Закон сприяє поступовій інтеграції національного ринку землі до європейських і міжнародних стандартів, що підвищує інвестиційну привабливість країни та забезпечує ефективний обіг земельних ресурсів.

Наступним нормативно-правовим актом, який нам варто охарактеризувати, є Закон України «Про землеустрій» [9], який встановлює принципи та методи раціонального планування землекористування, що є основою для ефективного управління земельними ресурсами. Закон визначає вимоги до проектів землеустрою, які мають забезпечити оптимальне розміщення та використання земельних ділянок. Вагомість зазначеного нормативно-правового акту полягає в тому, що державна політика у сфері земельних відносин отримує інструмент стратегічного планування та прогнозування, що сприяє збереженню екологічного балансу, захисту цінних земельних ресурсів та створенню умов для сталого розвитку територій. Зокрема, особливість Закону України «Про землеустрій» в тому, що він ще також враховує соціально-економічні особливості регіонів, що забезпечує комплексний підхід до планування землекористування і підтримує ефективність управління земельним фондом України.

Зрештою, важливо відмітити і про екологічний контекст. Так, Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища» [10] є загальною основою для правового регулювання охорони земель як складової частини природного середовища. Даний нормативно-правовий акт закріплює принципи екологічної відповідальності та сталого розвитку, які визначають необхідність збереження родючості ґрунтів, охорони водних ресурсів і загального захисту екосистем. У цьому аспекті захист земель розглядається як невід'ємний елемент екологічної політики держави, спрямованої на попередження деградації та забруднення природних ресурсів. Даний нормативно-правовий акт встановлює вимоги до проведення екологічної експертизи та оцінки впливу на навколишнє середовище, що є важливим інструментом для збереження екологічного балансу та

попередження негативних наслідків антропогенної діяльності.

Отже, можна констатувати, що кожна з досліджуваних особливостей формує концептуальні основи правової доктрини та відображає специфіку підходу до земельних відносин у національному контексті. Основними з них є наступні: 1) конституційна базисність – Земля як об'єкт права власності Українського народу визначена на конституційному рівні, що закладає основи для правового регулювання земельних відносин і надає їм особливий статус національного багатства; 2) екологічна пріоритетність – законодавство підкреслює екологічну роль землі, закріплюючи охорону ґрунтів та забезпечення екологічної безпеки як пріоритети. Це відображає необхідність збереження природного середовища та врахування екологічних аспектів у процесі землекористування; 3) інформаційна прозорість – наявність державного земельного кадастру забезпечує інформаційну відкритість і доступність даних про земельні ресурси, що сприяє прозорості земельних відносин і створює основу для ефективного управління; 4) економічна оцінність – правове регулювання оцінки земельних ресурсів як об'єктів економічного обігу дозволяє визначати їхню ринкову цінність, що є важливим для ефективного оподаткування, оренди та інвестиційного планування.

**Висновки.** Таким чином, можемо резюмувати, що національне правове регулювання земельних відносин в Україні є надзвичайно важливим елементом правової системи, що забезпечує ефективне використання земельних ресурсів, захист прав власників та користувачів землі, а також сприяє сталому розвитку країни. З аналізу основних нормативно-правових актів, таких як Конституція України, Земельний кодекс України, а також численні спеціалізовані закони, видно, що українське законодавство має комплексний і системний підхід до регулювання земельних відносин, орієнтуючись на принципи правової визначеності, екологічної безпеки та соціальної справедливості.

Конституційні положення закріплюють землю як національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави, що підкреслює стратегічне значення земельних ресурсів для соціально-економічного розвитку. Земельний кодекс встановлює основні принципи правового режиму землі, охоплюючи права власників, орендарів та користувачів, що є важливими для розвитку ринку землі в Україні. Разом з тим, численні спеціалізовані закони, як-от «Про охорону земель», «Про ринок земель», «Про оцінку земель», «Про оренду землі», забезпечують регулювання різних аспектів земельних відносин, від екологічної безпеки до економічних інструментів, таких як оцінка вартості землі, оренда і купівля-продаж.

#### ЛІТЕРАТУРА:

1. Конституція України: від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>
2. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
3. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
4. Про охорону земель: Закон України від 19 червня 2003 р. № 962-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text>
5. Про державний земельний кадастр: Закон України від 7 липня 2011 р. № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>
6. Про оренду землі: Закон України від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>
7. Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>
8. Про ринок земель: Закон України від 9 липня 2012 р. № 5070-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>
9. Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 р. № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>
10. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25 червня 1991 р. № 1264-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12#Text>