



Олександр Олександрович БРИГІНЕЦЬ

д.ю.н., професор, Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4058-7566>

e-mail: BriginetsO@meta.ua

ЗЕМЛЯ ЯК ОБ'ЄКТ ДОГОВІРНИХ ПРАВОВІДНОСИН У ВІТЧИЗНЯНОМУ ЗАКОНОДАВСТВІ

У статті розкрито роль та проблематику визначення особливостей землі як об'єкту договірних правовідносин у вітчизняному законодавстві як однієї з основ розбудови сучасного демократичного суспільства в Україні. Визначено, що післявоєнний розвиток економіки України буде нерозривно пов'язано з використанням її унікального стратегічного ресурсу - землі. Доведено, що питання пов'язані із землею включають спрямованість державної політики на економічно-правове, екологічно безпечне та високотехнологічне користування землею. Земля як об'єкт правовідносин часто розглядається як складне правове явище, що включає такий елемент, як «земельна ділянка».

Ключові слова: земельна ділянка, земля, договір, приватне право, правове регулювання, право власності, перехід права власності, використання земель, земельне право, будівельне право, гарантії права власності на землю, договірні відносини, зобов'язання

Стаття надійшла 16.02.2026

Статтю прийнято 24.02.2026

Статтю опубліковано 13.03.2026

ВСТУП

Післявоєнний розвиток економіки України буде нерозривно пов'язано з використанням її унікального стратегічного ресурсу – землі, адже за українську землю століттями тривала і триває запекла боротьба. Всі ми знаємо про надзвичайно високий рівень її родючості. Цінність землі як національного багатства полягає в її багатофункціональному призначенні. В Україні немає нічого більш вічного, необхідного і незамінного як земля. З погляду геополітики українські землі завжди знаходилися на перетині торгових шляхів та інтересів світових владних кіл. Ще з найдавніших часів на нашій землі намагалися вирішувати свої питання провідні держави Європи та світу. Схожу ситуацію, на жаль, спостерігаємо і тепер, хоч уже живемо у II чверті цивілізованого XXI ст. Наша земля є найголовнішим природним багатством України. Вона є основою виробництва в сільському господарстві та фундаментом розміщення та розвитку всіх інших галузей народного господарства. Але будь-яке багатство недостатньо просто отримати, треба ще й вміти правильно ним розпоряджатися, та ефективно його передавати наступним поколінням українців. Саме тому важливим є визначення розумного законодавчого забезпечення земельних правовідносин з метою більш ефективної реалізації фізичними та юридичними особами своїх прав та свобод, адже практична реалізація власниками земельних ділянок своїх повноважень з розпорядження землею нерідко ускладнено наявністю в земельному та цивільному законодавстві суперечливих положень та певних прогалин. Неподібною також випадки штучного створення перешкод шляхом блокування розпорядницьких дій власників земельних ділянок неправильним тлумаченням посадовцями органів державної виконавчої влади та органів місцевого самоврядування окремих правових приписів, що стосуються укладення «земельних» правочинів.

МЕТА статті – визначення особливостей вирішення проблем функціонування землі як об'єкту договірних правовідносин у вітчизняному законодавстві як однієї з умов розбудови сучасного демократичного суспільства в Україні.

МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ

Ця робота базується на працях вітчизняних і зару-

біжних вчених, а також на матеріалах періодичних видань, статистичних збірниках. У дослідженні застосовано методи аналізу і синтезу, порівняння та узагальнення, а також низку інших методів.

РЕЗУЛЬТАТИ

Світ навколо нас досить швидко змінюється, значно зростає населення планети, що постійно потребує продуктів харчування. Збільшення населення світу вимагає особливої уваги до раціонального використання і охорони земельних ресурсів, оскільки потрібно буде задовольняти потреби населення у сільськогосподарській продукції і створювати сприятливі умови для проживання людей. Українському народу в такому аспекті досить поталанило, адже наша земля є творінням самої природи, а тому збільшити запаси земельних ресурсів за бажанням чи потребою людини неможливо. Звернувшись до карти сільськогосподарських земель світу, бачимо, що таких земель у світі доволі мало. А враховуючи їх постійне та не завжди дбайливе використання, родючість земель може знижуватися. В таких непростих умовах особливої ваги потребує загальновідомий вислів: «Купуйте землю, її більше ніхто не виробляє». Досить давно з погляду економістів досить надійним і перспективним капіталовкладенням є купівля земельних ділянок, особливо сільськогосподарського призначення. Згадаймо і лендлордів Великої Британії, нащадки яких отримують пристойні доходи століттями. У світовій практиці за останні кілька десятиліть ми можемо спостерігати ситуацію, коли найзможніші фізичні та юридичні особи активно скуповують землі в усіх кутках світу. Тобто у нинішньому XXI ст. цінність землі постійно зростає та має тенденцію до майбутнього зростання. І виникає питання: як же ефективно розпоряджатися такою цінністю? Адже може виникати ситуація як з нафтою, коли для одних держав нафта є благом і однією з основ їхнього благополуччя (Королівство Норвегія), а для інших – однією з основ великої біди в державі (Лівія).

В Україні основним нормативно-правовим актом є Конституція України (КУ). Відповідно до ст.ст. 13, 14, 41, 142 КУ поняття «земля» вжито у кількох значеннях, а саме як об'єкт права власності українського народу; об'єкт права власності громадян, юридичних осіб і держави; об'єкт права територіальної громади; об'єкт особ-

ливої охорони з боку держави (національне багатство). Наприклад, ст. 13 КУ співвідносить землю з іншими природними ресурсами [1]. У Земельному кодексі України (ЗКУ) об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, зокрема на земельні частки (паї). Відповідно до ч. 1 ст. 79 ЗКУ окреслено земельну ділянку як частину земної поверхні з установленими межами (теж саме, що і земля), певним місцем розташування, з визначеними стосовно неї правами. А ч. 1 ст. 78 ЗКУ окреслює зміст права власності на землю як право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками, тобто земля залишає за собою статус природного ресурсу, поверхні суші являючи об'єкт правовідносин, класифікуючи себе під поняттям «земельної ділянки». Але щоб бути об'єктом цивільного обороту земля має визначатися певними установленими межами. Земля як природний ресурс не може бути об'єктом права власності, як і будь-які інші природні об'єкти, що позбавлені відповідних просторових меж: земельні надра, атмосферне повітря тощо. Водночас земельна ділянка має встановлені межі й може поставати як об'єкт правовідносин, чим і визначається своєрідність нормативно-правового регулювання, зберігаючи за собою статус провідного компонента довкілля [2]. В цивільному законодавстві об'єктом будь-яких правовідносин є матеріальні або нематеріальні блага, стосовно яких виникають суспільні відносини. В цивільному праві поняття «землі» варто також розглядати спільно з поняттям «земельної ділянки» внаслідок того, що у чинному цивільному законодавстві застосовуються обидва поняття. Досліджуючи це питання у векторі цивільно-правових відносин, необхідно згадати положення абз. 2 ч. 1 ст. 638 Цивільного кодексу України (ЦКУ), де предмет договору зазначено як істотну умову договору, за відсутності якого договір не може бути укладено як такий взагалі. Відповідно до норм ЦКУ обидва терміни визначено як предмет цивільно-правових договорів. Назва ст. 373 ЦКУ взагалі ототожнює дані поняття одночасно співвідносячи землю (земельну ділянку) як об'єкт права власності. [3].

З погляду науки земля є загальним об'єктом земельних правовідносин незалежно від її цільового призначення, категорії і форми власності. Так, Р.В. Триполиць визначає, що значення землі полягає у тому, що земля була і залишається головним джерелом задоволення та першорядних потреб людини, вона є найважливішою ланкою всіх виробничих процесів і тому має велике значення в житті людей [4].

З юридичного боку поняття «землі» визначено у ч. 2 ст. 1 Закону України «Про охорону земель», де земля є поверхнею суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею. Тобто поняття «землі» визначено відповідно до її природних ознак, співвідносячи землю як природний ресурс, тобто розширюючи позицію ст. 13 КУ, де земля співвідноситься з іншими природними ресурсами, що перебувають в управлінні держави [1; 5].

Відзначимо, що проблема визначення землі як об'єкта правочинів також може бути складником більш загальної проблеми договорів в екологічному праві чи цивільному праві. На екологічний зміст договору впли-

вають імперативні норми права, а також положення екологічного характеру, які сторони самостійно включають у договір. У теперішніх умовах сфера застосування договірних засад у галузі земельних відносин розширюється, оскільки на договірній основі виникає, реалізується та припиняється значна частина сучасних земельних прав. Це обумовлено тим, що договори передусім регулюють земельно-майнові відносини. Також договірну форму застосовують й до інших земельних відносин. Фундаментальні особливості таких договорів визначаються специфікою їх об'єкта – землі. Беручи до уваги те, що земельна ділянка, будучи об'єктом, стосовно якого можуть виникати суб'єктивні права як фізичних, так і юридичних осіб, визначається відповідними особливостями, що вирізняють її з-поміж інших об'єктів, зокрема й схожих, земельні відносини обґрунтовано регулюються відповідними нормами окремої галузі права – земельного права України [2; 6].

З іншого боку, норми цивільного права застосовуються для регулювання відповідних правовідносин, де об'єктом є земля, лише тоді, якщо їх не врегульовано земельно-правовими нормами. Винятком з такого правила є ситуація, коли відповідно до ст. 131 ЗКУ громадяни та юридичні особи України, а також територіальні громади та держава мають право набувати у власність земельні ділянки на підставі міни, ренти, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод. Укладення таких угод згідно з наведеною нормою здійснюється відповідно до ЦКУ з урахуванням вимог ЗКУ. Тобто віддається безпосередня перевага нормам саме ЦКУ в регламентації відповідної сфери суспільних відносин [2; 3].

ВИСНОВКИ

Як бачимо, питання пов'язані з землею, визначенням її як об'єкта договірних правовідносин у вітчизняному законодавстві є ключовими для майбутнього розвитку України. Багато в чому ефективний розвиток земельних відносин полягає у розумному проведенні тих чи інших реформаційних процесів в законодавстві. Не завжди до таких перетворень повністю являється готовим суспільство. Тому працювати в цій сфері також необхідно. Питання, пов'язані з землею, включають спрямованість державної політики на економічно-правове, екологічно безпечне та високотехнологічне користування землею. Від оперативної реалізації таких перетворень буде залежати рівень подальшого виходу України з економічної кризи. Землю як об'єкт правовідносин часто розглядають як складне правове явище, що включає такий елемент, як «земельна ділянка». Інші фахівці більше зосереджуються на аналізі землі як природного ресурсу, що такий ресурс є обмеженим за обсягом, тому досить є важливим його ефективне використання. Земельна законодавча практика відрізняється поділом землі на окремі категорії в залежності від характерних особливостей та властивостей кожної категорії. Правовідносини, пов'язані з землею є досить складною категорією, а тому, незважаючи на те, що навколо цього поняття точиться досить жвава дискусія, єдиного підходу до трактування ні в економічній, ні в юридичній, ні в науковій літературі немає.

Список використаних джерел

1. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL: zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text
2. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text
3. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text
4. Триполиць Р.В. Земельні ресурси як об'єкт державного управління. *Держава та регіони. Серія: Державне управління*. 2009. № 3. С. 236-257.
5. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 № 962-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text
6. Бригінець О.О. Участь держави Україна у забезпеченні договору як підстави переходу права власності на земельну ділянку. *Економіка. Фінанси. Право*. 2021. № 8. С. 5-8.

References

1. The Constitution of Ukraine: Law of Ukraine of 28.06.1996 № 254k / 96-VR. URL: zakon.rada.gov.ua/laws/show/254k/96-вр#Text (in Ukrainian).
2. Land Code of Ukraine: Law of Ukraine of 25.10.2001 № 2768-III. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text (in Ukrainian).
3. Civil Code of Ukraine: Law of Ukraine of 16.01.2003 № 435-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text (in Ukrainian).
4. Trypolyts R.V. Land resources as an object of state administration. *State and regions. Series: State administration*. 2009. No. 3. pp. 236-257. (in Ukrainian).
5. On land protection: Law of Ukraine dated 19.06.2003 No. 962-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text (in Ukrainian).
6. Bryhinets O.O. Participation of the state of Ukraine in securing the contract as the basis for the transfer of ownership of a land plot. *Economics. Finances. Law*. 2021. No. 8. pp. 5-8. (in Ukrainian).

Oleksandr BRYHINETS

Doctor of Legal Sciences, Professor, Leonid Yuzkov Khmelnytskyi University of Management and Law

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4058-7566>

e-mail: BriginetsO@meta.ua

LAND AS AN OBJECT OF CONTRACTUAL LEGAL RELATIONS IN DOMESTIC LEGISLATION

The paper reveals the role and problems of determining the features of land as an object of contractual legal relations in domestic legislation as one of the conditions for building a modern democratic society in Ukraine. It is determined that the post-war development of the economy of Ukraine will be inextricably linked with the use of its unique strategic resource of land. The value of land as a national wealth lies in its multifunctional purpose. From the point of view of geopolitics, Ukrainian lands have always been at the intersection of trade routes and the interests of world power circles. Our land is the most important natural wealth of our state. It is the basis of production in agriculture and the foundation for the location and development of all other sectors of the national economy. Land is a general object of land legal relations regardless of its intended purpose, category and form of ownership. The problem of determining land as an object of transactions can also be a component of a more general problem of contracts in environmental law or civil law. It is proven that issues related to land include the orientation of state policy towards economically and legally, environmentally safe and high-tech land use. Land as an object of legal relations is often considered as a complex legal phenomenon, which includes such an element as a "land plot". Civil law norms are used to regulate relevant legal relations, where the object is land, only if they are not regulated by land law norms. Land legislative practice is distinguished by the division of land into separate categories depending on the characteristic features and properties of each category. Legal relations related to land are a rather complex category, therefore, despite the fact that there is a rather lively discussion around this concept. It is important to determine reasonable legislative support for land legal relations in order to more effectively exercise their rights and freedoms by individuals and legal entities, because the practical implementation by land owners of their powers to dispose of land is often complicated by the presence of contradictory provisions and certain gaps in land and civil legislation.

Keywords: *land plot, land, contract, private law, legal regulation, property rights, transfer of property rights, land use, land law, construction law, guarantees of land ownership rights, contractual relations, obligations*