

МІСЦЕ І РОЛЬ ПРАВА НА РОЗПОРЯДЖЕННЯ ЗЕМЛЕЮ В УКРАЇНІ

Ковальчук Максим Олександрович,

кандидат юридичних наук, докторант
Інституту держави і права імені В.М. Корецького
Національної академії наук України
ORCID ID: 0000-0025-3689-4628

Статтю присвячено з'ясуванню правової природи та специфіки здійснення права розпорядження земельною ділянкою у правопорядку України. На тлі еволюції земельної реформи й утвердження багатосуб'єктної власності на землю окреслено право розпорядження як ключову правомочність власника, що визначає юридичну долю ділянки, а саме відчуження, передачу в користування, встановлення обтяжень, заставу, спадкування, добровільну відмову.

Розкрито зміст правомочності через систему дозволених юридичних дій власника та їхні межі, установлені публічним правом з огляду на особливий статус землі як національного багатства. Детально проаналізовано інструменти реалізації права розпорядження: договори відчуження, купівлю-продаж, міну, дарування, оренду як домінуючий механізм залучення землі до господарського обігу, сервітути та інші обтяження, а також спадкування і добровільну відмову від права власності. Підкреслено необхідність удосконалення процедур добровільної відмови та подальшої передачі таких ділянок у державну/комунальну власність для суспільно корисного використання.

Особливу увагу приділено обмеженням права розпорядження, таким як екологічна безпека, збереження сільськогосподарських угідь, запобігання концентрації та спекуляціям, захист стратегічних ресурсів. Доведено, що обмеження мають бути легітимними, необхідними і пропорційними, відповідати принципу верховенства права та збалансовувати приватні й публічні інтереси. Проаналізовано наукові позиції та основні законодавчі положення за темою. Визначено сутність права на розпорядження землею.

Ключові слова: права людини, право на землю, право на користування землею, розпорядження землею, теорія права, права, держава, законодавство.

Kovalchuk Maksym. The place and role of the right to dispose of land in Ukraine

The article is devoted to clarifying the legal nature and specifics of the exercise of the right to dispose of a land plot in the legal order of Ukraine. Against the background of the evolution of land reform and the establishment of multi-subject ownership of land, the right of disposal is outlined as the key authority of the owner, which determines the legal fate of the plot, namely alienation, transfer for use, establishment of encumbrances, pledge, inheritance, voluntary renunciation.

The content of the authority is revealed through the system of permitted legal actions of the owner and their limits established by public law in view of the special status of land as a national wealth. The instruments for exercising the right of disposal are analyzed in detail - alienation contracts, purchase and sale, exchange, donation, lease as the dominant mechanism for involving land in economic circulation, easements and other encumbrances, as well as inheritance and voluntary renunciation of the right of ownership. The need to improve the procedures for voluntary abandonment and the subsequent transfer of such plots to state/municipal ownership for socially beneficial use is emphasized.

Particular attention is paid to restrictions on the right to dispose of land, such as environmental safety, preservation of agricultural land, prevention of concentration and speculation, and protection of strategic resources. It is argued that restrictions must be legitimate, necessary, and proportionate, comply with the rule of law, and balance private and public interests. The scientific positions and basic legislative provisions on the topic are analyzed. The essence of the right to dispose of land is determined.

Key words: human rights, right to land, right to use land, land management, legal theory, rights, state, legislation.

Постановка проблеми. Реформування земельних відносин шляхом законодавчого закріплення різних форм власності на землю (приватної, колективної, державної, комунальної власності українського народу) поступово утверджує у суспільній свідомості та правосвідомості погляди щодо допустимості і можливості використання землі і земельних ділянок не лише на праві власності чи праві постійного користування або оренди, а й на інших правових титулах із метою забезпечення прогресивного економічного і соціального розвитку на основі узгодженого балансу приватних, громадських, державних, всенародних суспільних потреб та охоронюваних законом інтересів щодо використання й охорони землі як об'єкта права власності українського народу та основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави [1, с. 16].

Із 15 березня 1991 р. всі землі в Україні були проголошені об'єктом земельної реформи, завданням якої було визначено перерозподіл земель з одночасним наданням їх у довічне успадковане володіння громадянам, постійне володіння колгоспам, радгоспам, іншим підприємствам, установам і організаціям, а також у користування з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатоукладної економіки, раціонального використання й охорони земель [2, с. 51].

Актуальність дослідження права розпорядження землею зумовлена стратегічним значенням земельних ресурсів для соціально-економічного та екологічного розвитку України. Право розпорядження є одним із ключових елементів правомочностей власника, яке дає йому змогу визначати юридичну долю земельної ділянки шляхом її продажу, передачі в оренду, дарування чи іншого правочину. З огляду на особливий статус землі як національного багатства, право розпорядження набуває особливої ваги у контексті забезпечення балансу між приватними, громадськими та державними інтересами.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематика реалізації права на розпорядження землею в Україні в контексті теорії держави і права була предметом вивчення таких науковців, як: В.І. Андрейцев, Г.І. Балюк, У.П. Бобко, А.П. Гетьман, М.С. Долинська, А.О. Дутко, О.І. Заєць, Л.І. Заставнюк, І.І. Каракаш, І.І. Килимник, Т.О. Коваленко, О.М. Ковальчук, М.І. Козюбра, Ю.В. Корнеєв, І.О. Костяшкін, А.М. Мірошніченко, О.І. Міхно, В.В. Носік, Н.М. Оніщенко, Н.М. Павлюк, Н.М. Пархоменко, М.В. Цвік, Ю.С. Шемшученко, М.В. Шульга та ін. Однак усе ж більшість праць стосувалися загальнотеоретичної характеристики права на землю, а саме аспект розпорядження землею був розкритий поверхнево.

Мета статті – з'ясувати правову природу та охарактеризувати специфіку здійснення права на розпорядження землею в Україні.

Наукова новизна полягає в обґрунтуванні цілісної теоретико-правової моделі права на розпорядження землею як самостійного правового феномена, що не зводиться ні до загальної конструкції права власності, ні до суто ресурсного підходу до землі.

Методологічна основа дослідження – комплекс взаємопов'язаних загальнонаукових і спеціально-юридичних підходів, що у сукупності дають змогу описати чинний стан регулювання та специфіку права на розпорядження землею, а саме: історико-правовий, системно-структурний і структурно-функціональний, формально-юридичний та праводогматичний, порівняльно-правовий.

Виклад основного матеріалу дослідження. Право розпорядження земельними ділянками є ключовим елементом у системі земельних правовідносин, який відображає автономію власника у вирішенні долі належного йому майна. Ця автономія є юридичною основою для вільного використання, передачі, обміну або відчуження земельної ділянки, але водночас накладає на власника обов'язки щодо дотримання чинного законодавства,

захисту прав третіх осіб і збереження екологічної рівноваги. У сучасному правовому полі України право розпорядження землею набуває особливої актуальності у зв'язку з розвитком ринкових відносин, децентралізацією управління земельними ресурсами та зростанням потреб у забезпеченні прозорості земельних угод.

Роль права розпорядження у забезпеченні ринкових відносин у сфері землекористування є визначальною. Воно створює умови для залучення інвестицій у розвиток земельної інфраструктури, стимулювання економічної активності та впровадження сучасних технологій у сільському господарстві. Водночас важливо забезпечити юридичну стабільність і передбачуваність у цих правовідносинах, оскільки непослідовність законодавчих змін або прогалини у правовому регулюванні може негативно впливати на ринок землі. Науковцями обґрунтовано, що право розпорядження полягає у визнанні за власником і гарантованості законом можливості вчинення відповідних дій, спрямованих на встановлення правової належності та визначення юридичної долі земельної ділянки [3, с. 82].

Право розпорядження земельною ділянкою також визначають як законодавчо закріплену можливість власника земельної ділянки визначати її юридичну долю шляхом учинення дій, які не суперечать нормам чинного законодавства [4, с. 81]. Ю.В. Корнеєв теж зазначав, що правомочність розпорядження проявляється у тому, що власник на свій вибір може продати, подарувати, обміняти, успадкувати, здати в оренду, закласти земельну ділянку, тобто на основі та в порядку, передбачених законом, визначити її долю [5, с. 21–22]. І вчений також надав авторську дефініцію, а саме визначив, що право розпорядження землею – це можливість певної особи самостійно і незалежно розпоряджатися земельною ділянкою, вирішувати її долю, відчужувати шляхом продажу, дарування, обміну, заповідання, передачі в оренду [5, с. 165].

Вагомим аспектом правового регулювання розпорядження землею є розвиток інституту

добровільної відмови від права власності на земельну ділянку. Дане питання потребує удосконалення, оскільки чинна правова база не завжди забезпечує чіткий порядок передачі таких земель у комунальну чи державну власність для їх ефективного подальшого використання. У зазначеному контексті важливо враховувати, що право розпорядження землею має бути не лише гарантованим законом, а й функціонально спрямованим на забезпечення сталого розвитку земельних ресурсів.

Попри редакційні відмінності, більшість існуючих у доктрині земельного права визначень права розпорядження земельними ділянками виходять із усталеного цивілістичного розуміння права розпорядження як юридично забезпеченої можливості визначати подальшу долю речі шляхом учинення щодо неї юридичних актів [6, с. 129].

Деталізуючи законодавство, варто відзначити, що право власника щодо розпорядження земельною ділянкою полягає у тому, що на підставі ст. 90 ЗК України він може: 1) відчужувати земельну ділянку на підставі договору купівлі-продажу, міни, дарування та інших цивільно-правових угод; 2) передавати земельну ділянку в оренду відповідно до Закону України від 06 жовтня 1998 р. «Про оренду землі»; 3) передавати земельну ділянку в заставу (ст. 133 ЗК); 4) передати земельну ділянку у спадщину шляхом написання заповіту та посвідчення його відповідно до встановлених вимог [3, с. 88].

Право власника розпоряджатися земельною ділянкою, закріплене у ст. 90 Земельного кодексу України, є основоположним інструментом реалізації земельних правовідносин і відображає багатогранність юридичних можливостей власника. Воно охоплює широкий спектр дій, спрямованих на передачу, модифікацію або припинення правового статусу земельної ділянки.

Відчуження земельної ділянки шляхом договорів купівлі-продажу, міни, дарування або інших цивільно-правових угод є важливим механізмом включення земель

у господарський обіг. Водночас унікальність землі як об'єкта права власності вимагає спеціального правового регулювання, що забезпечує баланс між інтересами власника і суспільства. Наприклад, у сфері сільськогосподарських земель законодавець установлює певні обмеження, спрямовані на запобігання надмірній концентрації земель у руках окремих суб'єктів, захист державних інтересів та забезпечення продовольчої безпеки.

Передача земельної ділянки в оренду згідно із Законом України «Про оренду землі» також є надзвичайно значущим елементом реалізації права розпорядження. Передача земельної ділянки в заставу, передбачена ст. 133 ЗК України, є важливим інструментом залучення інвестицій. Земельна застава забезпечує кредиторю гарантії виконання зобов'язань, одночасно даючи власнику змогу залучати фінансові ресурси для розвитку своєї діяльності. Водночас законодавець має забезпечити правові механізми, що запобігають ризику втрати землі як стратегічного ресурсу через недобросовісні дії кредиторів або інших суб'єктів.

Як відзначає В. Мироненко, право розпорядження охоплює значне коло дій, які може вчиняти власник, зокрема дії власника, спрямовані на передачу права власності іншій конкретній особі. До цієї групи належать договори купівлі-продажу, поставки, міни, дарування та ін., тобто право на відчуження речі; дії власника, спрямовані на передачу іншій особі частини своїх прав. Сюди слід віднести договір найму, право власника укладати правочини на встановлення обтяжень свого права власності. Це встановлення сервітуту, застави; дії власника, спрямовані на знищення майна, на припинення фізичного існування речі не у зв'язку з її споживанням. Тобто право фізично знищити річ (спалити, поламати, позбавивши її будь-якої цінності). У цьому разі право власності на річ припиняється; відмова власника від права власності на річ [7, с. 31].

Право розпорядження землею виходить за рамки звичайного цивільного обігу,

оскільки його реалізація безпосередньо впливає на інтереси держави, місцевих громад і суспільства у цілому. Наприклад, договори купівлі-продажу землі потребують спеціального правового регулювання, яке враховує як приватні інтереси сторін, так і публічні інтереси у збереженні земельних ресурсів. У цьому контексті важливо виділити обмеження, що встановлюються законодавством для запобігання спекуляціям із землею, особливо у сільськогосподарському секторі. Така особливість демонструє взаємодію приватного права з елементами адміністративно-правового регулювання.

Особливого значення набувають правочини, спрямовані на передачу земельної ділянки у користування, наприклад шляхом оренди. Відносини оренди землі, попри свою приватноправову природу, мають значний вплив на соціально-економічний стан країни, оскільки забезпечують залучення земель до господарського обігу. Водночас ефективність реалізації права розпорядження землею через оренду залежить від належного виконання сторонами своїх обов'язків, що передбачає наявність дієвого механізму правового захисту та юридичних гарантій.

Щодо встановлення обтяжень прав власності на землю, таких як сервітут чи застави, ці правочини мають особливу специфіку. Наприклад, встановлення земельного сервітуту повинно враховувати як права власника, так і суспільний інтерес, зокрема у разі створення умов для доступу до природних ресурсів чи забезпечення транспортної інфраструктури. Право застави землі також має стратегічне значення, оскільки виступає важливим інструментом залучення інвестицій. Однак законодавство України має забезпечувати збалансованість між інтересами кредиторів і суспільними інтересами, не допускаючи надмірного зосередження земельних ресурсів у руках фінансових інститутів.

Важливим аспектом реалізації права розпорядження землею є також питання добровільної відмови від права власності. У сучасних умовах така дія може бути

пов'язана з екологічними чи економічними мотивами, наприклад у разі економічної недоцільності обробітку певної земельної ділянки. Законодавство України має передбачати ефективний механізм передачі таких земель у розпорядження держави чи громади для їх подальшого використання у суспільних інтересах.

Загалом право розпорядження, як і право користування, визначає динаміку відносин власності, що полягає у вчиненні власником певних активних дій щодо речі. На підставі права розпорядження власник має можливість передати своє право власності на річ іншим особам, фізично знищити річ, покинути, відмовитися від речі. Учиняючи такі дії, власник фактично визначає майбутнє речі, її подальшу юридичну долю. Визначення долі речі здійснюється на підставі усвідомленої волі особи. Дії особи щодо припинення права власності на річ, учинені всупереч волі власника, не можна розглядати як право розпорядження [7, с. 31].

Обмеження права власності на землю, зокрема у сфері розпорядження земельними ділянками, є складним правовим інструментом, що водночас виконує регуляторну функцію та може створювати конфлікт між публічними інтересами і правами власників. Як справедливо зазначає А.М. Дмитренко, необґрунтоване застосування таких обмежень здатне призвести до негативних екологічних, соціальних та економічних наслідків. У цьому контексті важливо провести комплексний аналіз сутності таких обмежень та їхнього впливу на правовідносини у сфері землекористування в Україні [8, с. 314–315].

Сутність обмеження розпорядження земельними ділянками полягає у створенні правових бар'єрів для власників, які перешкоджають вільному розпорядженню землею через продаж, дарування, передачу в оренду чи інші юридичні дії. Основними підставами для таких обмежень є забезпечення екологічної безпеки, збереження земель сільськогосподарського призначення, захист стратегічних ресурсів держави та запобігання їх концентра-

ції у руках іноземних осіб чи монополій. Однак важливо підкреслити, що будь-яке обмеження права власності має бути обґрунтованим, пропорційним і відповідати принципу верховенства права.

Підсумовуючи, право розпорядження землею слід визначити як ключову правомочність власника, що відображає його можливість змінювати юридичну долю земельної ділянки через здійснення усвідомлених дій, включаючи односторонні та двосторонні правочини, спрямовані на передачу права власності іншим особам, делегування окремих правомочностей, установлення обтяжень, а також припинення права власності шляхом добровільної відмови або іншими законними способами. У контексті України це право займає центральне місце у системі земельних правовідносин, адже його реалізація має визначальну роль для забезпечення ефективного обігу земель, дотримання екологічних стандартів і соціально-економічного розвитку. Правове регулювання розпорядження землею повинно враховувати її унікальний статус як стратегічного ресурсу, що вимагає збалансованого підходу до захисту приватних прав власників і реалізації суспільних інтересів.

Висновки з даного дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямі. Отже, право на володіння є передумовою для здійснення права на розпорядження, оскільки без фізичного чи юридичного контролю над земельною ділянкою неможливо реалізувати її відчуження, передачу в користування чи інші дії. У власника ці права взаємодіють у комплексі, тоді як у користувача право володіння може існувати окремо від права розпорядження, наприклад в орендаря чи суперфіціарія. Зважаючи на сприйняття землі як найвищої соціально-правової цінності та визнання її як національного багатства, законодавець, установлюючи обмеження, такі як заборона на продаж сільськогосподарських земель іноземцям або обов'язковість дотримання цільового призначення земельної ділянки, діє з метою захисту національних інтересів. Це свідчить

про необхідність урахування не лише приватного волевиявлення власника, а й стратегічного значення землі як ресурсу. Водночас варто зазначити, що недосконалість деяких обмежень може створювати бар'єри для ефективного ринку земель, що вимагає подальшого вдосконалення нормативно-правового регулювання.

Також, характеризуючи право на розпорядження землею варто відзначити таку його ознаку, як багатофункціональність. Право на розпорядження землею охоплює широкий спектр дій, включаючи відчуження, передачу в користування, установлення обтяжень, зміну цільового призначення та припинення права власності. Ця багатофункціональність дає змогу власнику не лише визначати юридичну долю земельної ділянки, а й активно інтегрувати її у соціально-економічний обіг. Наприклад, відчуження через купівлю-продаж сприяє розвитку ринку земель, тоді як передача в оренду забезпечує залучення ділянки до господарської діяльності.

Реалізація права на розпорядження залежить від цільового призначення землі та її правового режиму. Земельний кодекс України (ст. 19) встановлює категорії земель, використання яких має здійснюватися згідно з їхнім цільовим призначенням. Наприклад, землі сільськогосподарського призначення можуть передаватися в оренду чи використовуватися лише для аграрної діяльності, а їх відчуження іноземцям заборонене.

Реалізація права на розпорядження землею часто підлягає обмеженням, спрямованим на захист публічних інтересів. Реалізація права на розпорядження землею часто супроводжується складними юридичними процедурами, зокрема щодо: зміни цільового призначення земельної ділянки, яка потребує погодження з органами влади; оцінки земель для встановлення їхньої

ринкової вартості перед відчуженням; дотримання умов договорів оренди чи сервітутів. Реалізація права на розпорядження землею повинна враховувати права інших осіб, наприклад орендарів чи суперфіціаріїв. Законодавство зобов'язує власника отримати згоду таких осіб у разі відчуження земельної ділянки, що перебуває у користуванні. Реалізація права на розпорядження може стикатися з юридичними колізіями через недосконалість законодавства. Наприклад, окремі положення щодо цільового призначення земель можуть конфліктувати з нормами, які регулюють порядок їх використання у сфері оренди чи забудови. Право на розпорядження землею через спадкування відіграє особливу роль, оскільки забезпечує правонаступність і стабільність земельних відносин. Законодавство встановлює вимоги до оформлення спадщини, що є важливою гарантією для власників землі та їхніх спадкоємців.

Перспектива подальших розвідок у цьому напрямі вбачається, насамперед, у поглибленому аналізі співвідношення права власника щодо розпорядження земельною ділянкою та публічно-правових обмежень (зокрема, екологічних, містобудівних і пов'язаних із режимом сільськогосподарських земель) крізь призму принципу пропорційності. Окрім того, актуальним є дослідження впливу цифровізації земельного адміністрування на реальну здійсненність права на розпорядження, рівень правової визначеності та зменшення адміністративних та процедурних перешкод у реалізації права. Насамкінець, потребує окремої уваги систематизація та усунення нормативних колізій між земельним, цивільним і містобудівним законодавством у частині зміни цільового призначення, встановлення обтяжень і захисту прав добросовісного набувача.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Харитонova Т. Є. Проблеми здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні : дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.06. Київ, 2016. 322 с.
2. Коваленко Т. О. Юридичні дефекти правового регулювання земельних відносин в Україні : монографія. Київ : Київський університет ; Юрінком Інтер, 2013. 632 с.

3. Земельне право : навчальний посібник / О. І. Баїк та ін. ; за ред. О.І. Баїк. Львів : Львівська політехніка, 2020. 326 с.
4. Земельне право : підручник / за ред. М. В. Шульги. 3-є вид., доп. і перероб. Харків : Юрайт, 2023. 592 с.
5. Корнєєв Ю. В. Земельне право : навчальний посібник. 2-е вид., перероб. та доп. Київ : Центр учбової літератури, 2011. 248 с.
6. Мірошніченко А. М. Земельне право України : підручник. 2-е вид., доп. і перероб. Київ : Алерта ; ЦУЛ, 2011. 678 с.
7. Мироненко В. Права володіння, користування і розпорядження власністю за цивільним законодавством. *Підприємництво, господарство і право*. 2019. №1. С. 28–33.
8. Дмитренко А. М. Правове регулювання обмежень щодо розпорядження землею іноземними громадянами. *П'яті юридичні диспути пам'яті Є.В. Васьковського*. 2019. С. 312–317.

REFERENCES:

1. Kharytonova, T.Ye. (2016). Problemy zdiisnennia prav na chuzhi zemelni dilianky v Ukraini [Problems of Exercising Rights to Other Persons' Land Plots in Ukraine]. *Doctor's thesis*. Kyiv, 322 p. [in Ukrainian].
2. Kovalenko, T.O. (2013). Iurydychni defekty pravovoho rehuliuвання zemelnykh vidnosyn v Ukraini [Legal Defects of the Legal Regulation of Land Relations in Ukraine]: Monograph. Kyiv: Vydavnycho-polihrafichnyi tsentr "Kyivskiy universytet"; Yurinkom Inter, 632 p. [in Ukrainian].
3. Baik, O.I., Bobko, U.P., Dolynska, M.S., Dutko, A.O., Pavliuk, N.M. (2020). *Zemelne pravo* [Land Law]: Textbook. Edited by O.I. Baik. Lviv: Educational and Scientific Institute of Law, Psychology and Innovative Education of Lviv Polytechnic National University, 326 p. [in Ukrainian].
4. *Zemelne pravo* [Land Law]: Textbook. 3rd ed., revised and supplemented; edited by M.V. Shulha. Kharkiv: Yurait, 2023. 592 p. [in Ukrainian].
5. Kornieiev, Yu.V. (2011). *Zemelne pravo* [Land Law]. 2nd ed., revised and supplemented. Kyiv: Tsentр uchbovoi literatury, 248 p. [in Ukrainian].
6. Miroshnychenko, A.M. (2011). *Zemelne pravo Ukrainy* [Land Law of Ukraine]: Textbook. 2nd ed., revised and supplemented. Kyiv: Alerta; TsUL, 678 p. [in Ukrainian].
7. Myronenko, V. (2019). Prava volodinnia, korystuvannya i rozporiadzhennia vlasnistiu za tsyvilnym zakonodavstvom [Rights of Possession, Use and Disposal of Property under Civil Legislation]. *Pidpryemnytstvo, hospodarstvo i pravo*, 1, 28–33 [in Ukrainian].
8. Dmytrenko, A.M. (2019). Pravove rehuliuвання обмеzhen shchodo rozporiadzhennia zemleiu inozemnymy hromadianamy [Legal Regulation of Restrictions on the Disposal of Land by Foreign Citizens]. *Fifth Legal Disputes in Memory of Ye.V. Vaskovskyi*, 312–317 [in Ukrainian].

Дата першого надходження статті до видання: 01.12.2025

Дата прийняття статті до друку після рецензування: 24.12.2025

Дата публікації (оприлюднення) статті: 31.12.2025



Стаття поширюється
на умовах ліцензії
відкритого доступу CC BY 4.0