

## МЕЖІ ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВА ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ ФІЗИЧНИХ ОСІБ НА ЗЕМЛЮ

**АНИКІНА Галина** - кандидат юридичних наук, доцент, професор кафедри приватного права Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова

ORCID <https://orcid.org/0000-0001-7482-019X>

**ГРИЦИШИНА Лариса** - доктор філософії з права, доцент, доцент кафедри приватного права Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова

ORCID <https://orcid.org/0000-0002-8590-728X>

УДК 347.2

DOI: <https://doi.org/10.71404/NP.2026.1.55>

*У статті здійснено аналіз меж здійснення права приватної власності на землю фізичними особами в Україні в умовах розвитку земельних відносин. Обґрунтовано, що право приватної власності на земельну ділянку є складним правовим інститутом, який поєднує норми цивільного та земельного права і характеризується особливим правовим режимом землі як об'єкта власності.*

*Розкрито зміст права власності та специфіку земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Проаналізовано основні вимоги щодо здійснення цього права, зокрема цільове використання землі, дотримання прав інших осіб, обмеження площі земель сільськогосподарського призначення та спеціальні правила їх обігу.*

*Наголошено, що право приватної власності на землю не є абсолютним і реалізується в межах, установлених законодавством, з метою забезпечення балансу між приватними та публічними інтересами. Обґрунтовано необхідність удосконалення нормативного визначення меж здійснення цього права для підвищення правової визначеності та зменшення кількості земельних спорів.*

*Ключові слова: право приватної власності, приватна власність фізичної особи, земельна ділянка, межі здійснення права, обмеження, землі сільськогосподарського призначення, публічний інтерес.*

### Постановка проблеми

Право приватної власності на землю є одним із ключових інститутів земельного та цивільного права, що відіграє визначальну роль у формуванні економічних, соціальних і правових основ сучасної держави. В умовах трансформації земельних відносин в Україні, розвитку ринкових механізмів обігу земельних ділянок та посилення ролі приватної власності на землю особливої актуальності набуває проблема визначення меж здійснення цього права фізичними особами.

Незважаючи на конституційне закріплення гарантій права приватної власності, його реалізація не є абсолютною та обмежується публічними інтересами, вимогами екологічної безпеки, раціонального використання земель, охорони прав інших осіб і територіальних громад. У зв'язку з цим питання встановлення та дотримання меж здійснення права приватної власності на землю набуває особливого значення, оскільки безпосередньо пов'язане з забезпеченням балансу між приватними та публічними інтересами.

Практика застосування земельного законодавства свідчить про наявність низки проблем, зумовлених нечіткістю нормативного визначення меж реалізації правомочностей власника земельної ділянки. Це, своєю чергою, призводить до зростання кількості земельних спорів, та ускладнення правозастосовної діяльності.

**Аналіз останніх досліджень  
і публікацій**

Право власності на земельну ділянку було предметом дослідження В. І. Андрейцев, Н. В. Безсмертна, П. Ф. Кулинич, Т. О. Коваленко, І. О. Костяшкіна, В. В. Носіка, А. М. Мірошніченко, М. В. Шульги, та інших вчених. Окремі питання здійснення права власності на земельну ділянку розглядали у своїх дослідженнях М. К. Галянтюк, Й. М. Дорош С. О. Зубков, Р. О. Мовчан, А. С. Савченко, І. В. Спасибо-Фатєєва, В. С. Ткаченко, І. М. Панченко, О. О. Погрібний, К. Д. Пономаренко та інші українські вчені.

Комплексне наукове дослідження меж здійснення права приватної власності на землю фізичними особами досі не проводилося, що зумовлює його своєчасність та науково-практичну необхідність.

**Мета статті** полягає в аналізі та виявленні специфіки права приватної власності фізичними осіб як суб'єктів права власності на земельні ділянки.

**Виклад основного  
матеріалу дослідження**

Сталий розвиток людського суспільства неможливий без розгалуженої системи суспільних відносин, що формуються між індивідами, соціальними групами в процесі їхньої життєдіяльності. У структурі цих відносин особливе місце посідають майнові відносини, які визначають характер економічних процесів, напрями його подальшого розвитку. Фундаментальною основою функціонування економічної системи є інститут права власності.

У сучасному науковому дискурсі сформувався два ключові концептуальні підходи до розуміння категорії «власність» — економічний та правовий. У межах економічного підходу власність розглядається як історично сформований тип суспільних відносин, у межах яких здійснюється присвоєння засобів виробництва та результатів виробничої діяльності, зокрема предметів споживання. Її сутність полягає у відносинах присвоєння та забезпечення стану привласнення матеріальних благ у межах певної суспіль-

но-економічної формації [1, с. 60]. У науковій доктрині обґрунтовано зазначається, що первинним змістом власності є економічні відносини, сформовані на певному етапі суспільного розвитку. Власність при цьому розглядається як історично зумовлена форма привласнення матеріальних благ, що визначає характер виробничих відносин [2, с. 6].

З юридичного погляду власність доцільно розглядати як правову форму, що опосередковує економічні відносини власності з метою їх нормативного регулювання та характеризується наявністю власної структури, яка охоплює суб'єкт, об'єкт і зміст правовідносин [2, с. 6].

З юридичного погляду право власності може розглядатися в об'єктивному та суб'єктивному значеннях. В об'єктивному розумінні воно являє собою систему правових норм, що закріплюють належність майна фізичним і юридичним особам або державі, визначають обсяг правомочностей власників та забезпечують охорону і захист їхніх прав. У суб'єктивному значенні право власності виражається у закріпленні за особою можливості володіти, користуватися та розпоряджатися належним їй майном [3, с. 62].

Різновидом права власності є право приватної власності, яке проявляється у належності майна конкретному приватному суб'єкту — фізичній або юридичній особі. У межах приватної власності суб'єкт конкретизується як фізична особа, що має повне право володіти, користуватися та розпоряджатися належним їй об'єктом власності [4, с. 59].

Право власності на певні об'єкти має свою специфіку. До об'єктів приватної власності наділені низкою особливих ознак належить земельна ділянка. По-перше, земельна ділянка є частиною земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування та визначеними правами, що на неї поширюються [5]. По-друге, право власності на земельну ділянку поширюється не лише на поверхневий (грунтовий) шар, а й на природні об'єкти, що знаходяться на ній (водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження), а також на простір над та під поверхнею ділянки у межах, необхідних для

зведення будівель і споруд, якщо інше не встановлено законом і не порушує прав інших осіб [6].

В науковій літературі вчені підкреслюють особливі ознаки земельної ділянки як об'єкта цивільних правовідносин. Зокрема, до таких ознак відносять оборотоздатність, що забезпечує можливість вільного цивільного обігу земельної ділянки; законодавче віднесення її до категорії нерухомого майна; індивідуальну визначеність, яка проявляється у встановлених межах, площі і місці розташування; неспоживаність, що передбачає збереження ділянки після використання; а також наявність правового зв'язку з іншими природними об'єктами, що входять до її складу [7, с. 235].

В Україні законодавство прямо визначає фізичних осіб серед суб'єктів права власності на землю. Стаття 13 Конституції України передбачає рівність усіх суб'єктів права власності перед законом [8]. Відповідно до 319 Цивільного кодексу України: «Власник володіє, користується і розпоряджається своїм майном на власний розсуд. Власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, що не суперечать закону. Всім власникам забезпечуються рівні умови для здійснення своїх прав. Держава не втручається у здійснення власником права власності» [6].

Володіння об'єктами права власності не є самоціллю для кожної особи, оскільки такі об'єкти призначені для задоволення її матеріальних та нематеріальних інтересів шляхом отримання з них відповідної користі. У частині першій статті 41 Конституції України закріплено положення про непопорушність права приватної власності та заборону протиправного позбавлення цього права [8]. У ст. 1 першого Протоколу Європейської конвенції про захист прав людини і основних свобод, закріплено, що кожна фізична чи юридична особа має право правомірно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений свого майна інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом або загальними принципами міжнародного права [9].

Власник земельної ділянки вправі на власний розсуд здійснювати щодо неї будь-які дії, за умови що такі дії не суперечать ви-

могам законодавства та інших нормативно-правових актів і не порушують прав та охоронюваних законом інтересів інших осіб.

Однак, ефективна реалізація права власності потребує наявності в межах відповідного інституту чітко визначеного правового режиму здійснення правомочностей власника. Суб'єктивні цивільні права, будучи мірою можливої поведінки уповноваженої особи, завжди характеризуються наявністю певних меж їх здійснення. Такі межі можуть відрізнитися за обсягом, однак їх існування є обов'язковою та невід'ємною ознакою кожного суб'єктивного права [10, с. 205]; 11, с. 5].

Так само, як і здійснення інших майнових прав, свобода володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою не є абсолютною і підлягає обмеженням, встановленим законом.

Під поняттям «обмеження» в юридичній літературі розуміють встановлення певних меж, звуженні обсягу їх земельних повноважень, що ускладнює або унеможливає набуття чи реалізацію їх земельних прав [12, с. 172]. Н. В. Безсмертна визначає обтяження як встановлене ззовні право третіх осіб, яке обмежує можливість власника речі вільно та у повному обсязі здійснювати належні йому правомочності [13, с. 105]. На думку І. В. Мироненка, обтяження прав на землю як самостійний різновид обмеження права приватної власності на земельну ділянку може полягати у встановленні сервітуту, емфітевзису, суперфіцію, іпотеки, ренти, оренди, договору довічного утримання тощо [14].

Обмеження права власності на земельну ділянку зумовлені необхідністю дотримання правових норм, недопущення посягання на права та законні інтереси інших осіб, а також утримання від дій, що можуть призвести до погіршення екологічного стану та природних властивостей земель, що відповідає загальним принципам захисту права власності та охорони довкілля в правовій системі України [8]. У вітчизняній земельно-правовій доктрині підкреслюється. Що право власності на земельну ділянку, виконуючи соціальну функцію, має бути спрямоване на гармонійне поєднання приватних

інтересів власника із задоволенням суспільних потреб і інтересів, зокрема забезпечення збереження властивостей земельної ділянки та виробництва соціально значущої, доступної сільськогосподарської продукції [15, с. 95].

Здійснення права приватної власності на земельну ділянку фізичною особою має специфічні риси, які відрізняють його як від реалізації права власності на інше майно, так і від здійснення права власності на земельну ділянку юридичними особами чи державою.

Передусім специфіка полягає в тому, що володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою тісно пов'язані з особистими потребами власника — проживанням, веденням особистого селянського господарства, садівництвом, житловим будівництвом тощо. Це зумовлює переважно невідчужуваний характер використання землі фізичною особою.

Фізична особа - власник земельної земельної ділянки зобов'язаний забезпечувати використання їх за *цільовим призначенням (стаття 91 Земельного кодексу України)*. Це — прямий припис закону, який означає, що власник не може самовільно використовувати землю для інших цілей, ніж ті, для яких вона відведена в Державному земельному кадастрі. Відповідно до статті 103 Земельного кодексу України власники та землекористувачі зобов'язані не використовувати земельні ділянки способами, які не дозволяють сусідам використовувати їх за цільовим призначенням (тобто безпідставно не створювати перешкод чи негативного впливу). Це важливо не лише для власника, але й для сусідніх землевласників — тобто не можна, наприклад, на ділянці сільськогосподарського призначення збудувати промисловий об'єкт чи склад, який заважає використанню сусідніх ділянок за їхнім призначенням.

Право власності фізичної особи на земельну ділянку також обмежується нормами земельного законодавства щодо граничної площі сільськогосподарських земель, що можуть перебувати у власності одного громадянина, яка становила до 1 січня 2024 року 100 гектарів, а з 2024 року до 10 000

гектарів загальної площі таких земель. Перевищення цих меж може спричинити визнання правочину недійсним або конфіскацію ділянки [16]. Законом України «Про особисте селянське господарство» від 15 травня 2003 року, у статті 5 якого встановлено, що для ведення особистого селянського господарств. Згідно зі статтею 24 Земельного кодексу України площа земельних ділянок, що надаються працівникам державних і комунальних закладів, підприємств та організацій у сфері культури, освіти й охорони здоров'я, а також пенсіонерам із числа таких працівників, які проживають у сільській місцевості або селищах міського типу, не може перевищувати встановлені законом норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам для ведення особистого селянського господарства, а використовують земельні ділянки розміром не більше 2,0 гектара [17].

Доцільно зосередити увагу на обмеженнях прав на землю, застосування яких не пов'язується з громадянством фізичної особи та які поширюються на всіх суб'єктів земельних правовідносин незалежно від їх правового статусу. Частина п'ята статті 22 Земельного кодексу України встановлює заборону на передачу земель сільськогосподарського призначення у приватну власність іноземців, осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб та іноземних держав.

Згідно з положеннями частини четвертої статті 81 Земельного кодексу України земельні ділянки сільськогосподарського призначення, набуті іноземцями або особами без громадянства у порядку спадкування, підлягають обов'язковому відчуженню протягом одного року з моменту набуття права власності. Відповідно до підпункту «е» частини першої статті 140 Земельного кодексу України невідчуження земельної ділянки іноземними особами або особами без громадянства у встановлений законом строк у випадках, передбачених цим Кодексом, є самостійною підставою для припинення права власності на таку земельну ділянку. Аналіз норм Закону України «Про оренду землі», зокрема частини першої статті 4 Закону України «Про оренду землі» у взаємно-

му зв'язку з положеннями пункту «в» частини другої статті 5 цього Закону, дає підстави для висновку, що орендодавцем земельної ділянки не можуть бути іноземці.

Купівля-продаж земельної ділянки фізичною особою здійснюється з дотриманням переважного права на її придбання. Відповідно до частини другої статті 777 Цивільного кодексу України, наймач, який належним чином виконує свої обов'язки за договором найму, у разі відчуження речі, переданої у користування, наділяється переважним правом на її придбання порівняно з іншими особами, за винятком випадків, коли об'єктом договору є державне або комунальне майно [6]. Аналогічний підхід закріплено й у земельному законодавстві. Так, частина друга статті 131 Земельного кодексу України передбачає, що відчуження земельної ділянки шляхом купівлі-продажу здійснюється з обов'язковим дотриманням переважного права на її придбання [5]. Згідно зі статтею 9 Закону України «Про оренду землі», орендар у разі продажу земельної ділянки має переважне право на набуття її у власність за умови сплати ціни, на якій здійснюється такий продаж [18].

Таке право має орендар земельної ділянки, який може викупити її за ціною продажу або, якщо не має права власності на землю сільськогосподарського призначення, передати своє переважне право іншій особі, яка має таке право за законом. Орендодавець зобов'язаний письмово повідомити орендаря про намір продати земельну ділянку із зазначенням ціни та умов продажу. Порядок реалізації переважного права, зокрема у разі продажу на земельних торгах або земель сільськогосподарського призначення, визначається Земельним кодексом України.

### **Висновки**

Проведене дослідження дає підстави дійти висновку, що право приватної власності на землю фізичних осіб в Україні є складним, багатовимірним правовим інститутом, який поєднує в собі елементи приватноправового та публічно-правового регулювання. Його зміст і реалізація визначаються не лише диспозитивними засадами цивільного права, а й імперативними вимогами зе-

мельного законодавства, зумовленими особливим правовим режимом землі як об'єкта права власності та основного національного багатства.

Здійснення права приватної власності на земельну ділянку фізичною особою не є абсолютним і відбувається в чітко окреслених межах, встановлених Конституцією України, Земельним кодексом України, цивільним законодавством та спеціальними законами. Такі межі мають легітимну мету й спрямовані на забезпечення балансу між приватними інтересами власника та публічними інтересами суспільства і держави, охорону довкілля, раціональне використання земель, захист прав і законних інтересів інших осіб.

Специфіка здійснення права приватної власності на землю фізичними особами зумовлена, з одного боку, соціальним призначенням земельної ділянки та її функціональним зв'язком із особистими потребами власника, а з іншого — підвищеним рівнем законодавчої регламентації, що проявляється у встановленні вимог щодо цільового призначення земель, граничних розмірів земельних ділянок, екологічних обмежень, а також спеціальних правил обігу земель сільськогосподарського призначення.

Наявність прогалів і колізій у нормативному визначенні меж здійснення права власності на землю фізичними особами негативно впливає на правову визначеність і сприяє зростанню кількості земельних спорів. З огляду на це, подальший розвиток інституту права приватної власності на землю потребує вдосконалення законодавчого регулювання меж здійснення цього права, зокрема шляхом уточнення змісту окремих обмежень і обтяжень, забезпечення єдності судової практики та гармонізації національного законодавства з європейськими стандартами захисту права власності. Це сприятиме підвищенню ефективності реалізації права приватної власності на землю фізичними особами та зміцненню правових засад земельних правовідносин в Україні.

### **Література**

1. Скотний П. В. Власність як соціально-економічний феномен: філософський ас-

- пект. *Вісник НТУУ«КПІ»*. Філософія. Психологія. Педагогіка: зб. наук. праць. 2009. № 3 (27). Ч. 1. С. 60-63.
2. Антонов А. Право власності та власність як правові категорії. *Економіка. Фінанси. Право*. 2023. №2. С.5-9.
3. Пацурківський Ю. П. Основні підходи до визначення поняття та природи власності в цивільних правовідносинах. *Науковий вісник Чернівецького університету*: зб. наук. праць. 2013. Вип. 682: Правознавство. С. 59-64.
4. Карпенко Ю. В. Особливості розвитку відносин власності у сфері туризму в умовах модернізації економіки. *Вісник економічної науки України*. 2017. № 2. С. 59-67. URL: <https://nasplib.isoftware.kiev.ua/handle/123456789/130416>
5. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3-4. Ст. 27.
6. Цивільний кодекс України. Закон України від 18 березня 2004 № 1618-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15#n6569>
7. Шуміло О. М. Визначення права власності на земельну ділянку. Проблеми цивільного права та процесу: тези доп. учасників наук.-практ. конф., присвяч. світлій пам'яті О. А. Пушкіна (м. Харків, 19-20 трав. 2017 р.) / МВС України, Харк. нац. ун-т внутр. справ; Харк. обл. осередок Всеукр. громад. орг. «Асоціація цивілістів України». Харків : ХНУВС, 2017. С. 234-236.
8. Конституція України: Закон України від 28 червня 1996. *Відомості Верховної Ради*. 1996. № 30. Ст. 141.
9. Протокол до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994\\_535#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_535#Text)
10. Безсмертна Н.В. Межі здійснення права приватної власності. *Наукові записки НАУКМА*. 2001. Т. 19. Спец. вип. Ч. 1. С. 204-208.
11. Рабінович П. М. Межі здійснення прав людини (загальнотеоретичний аспект). *Вісн. Акад. прав. наук України*. 1996. № 6. С. 5-13.
12. Павлюк О. Поняття та особливості обмеження прав на землю іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні. *Науково-інформаційний вісник Івано-Франківського університету права імені Короля Данила Галицького: Журнал*. Серія Право. 2023. Вип. 15 (27). Т. 2. С. 167-174.
13. Безсмертна Н. В. Обмеження та обтяження права власності в законодавстві України. *Право України*. 2005. № 1. С. 103-105.
14. Мироненко І. В. Види обмежень права власності на землю. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2008. Вип. 20. С. 107-111.
15. Костяшкін І. О. Соціальна функція власності на землю у правовій доктрині. *Університетські наукові записки*. 2014. № 1. С. 91-98.
16. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення. Закон України від 31.03.2020 № 552-IX. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/view/T200552?an=1>
17. Про особисте селянське господарство. Закон України від 15 травня 2003 року № 742-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003 р. № 29, Ст. 232. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/742-15#Text>
18. Про оренду землі. Закон України від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV. *Відомості Верховної Ради України*. 17.11.1998 р., № 46, Ст. 280. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>

*Anikina H.V*

**LIMITS ON THE EXERCISE OF THE RIGHT OF PRIVATE LAND OWNERSHIP BY NATURAL PERSONS**

The article provides a comprehensive scholarly analysis of the limits of exercising the right of private ownership of land by natural persons in Ukraine in the context of the transformation of land relations and the development of the land market. It is substantiated that the right of private ownership of a land plot constitutes a complex legal institution combining elements of civil and land law regulation and is characterized by a special legal regime of land as an object

of property rights and a fundamental national asset.

The economic and legal approaches to understanding the category of “property” are examined; the content of property rights in both objective and subjective meanings is defined; and the specific features of a land plot as a distinct object of civil rights are outlined. The regulatory framework governing the exercise of private land ownership by natural persons is analyzed, in particular the requirements concerning the designated use of land plots, respect for the rights of adjacent land users, limitations on the maximum area of agricultural land, and special rules governing its circulation.

The legal nature of restrictions and encumbrances on a natural person’s ownership of a land plot is explored, as well as their

correlation with the principle of inviolability of private property and the need to ensure public interests, environmental protection, and rational land use. It is emphasized that the exercise of private property rights by natural persons is not absolute and is carried out within the limits established by the Constitution of Ukraine, land legislation, and civil legislation.

The article concludes that it is necessary to improve the legislative definition of the limits of exercising the right of private ownership of land in order to ensure legal certainty, reduce the number of land disputes, and achieve a balance between private and public interests.

**Keywords:** private property right, land plot, natural person, limits of exercising the right, restrictions, encumbrances, agricultural land, public interest.