



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



Галина Володимирівна АНІКІНА

к.ю.н., доцент, Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова

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

e-mail: galinaanikina07@gmail.com

ЗЕМЛЯ ЯК ОБ'ЄКТ ДОГОВІРНИХ ПРАВОВІДНОСИН У ЗАКОНОДАВСТВІ ПРОВІДНИХ ДЕРЖАВ СВІТУ

У статті розкрито роль та проблематику визначення особливостей землі як об'єкта договірних правовідносин у законодавстві провідних держав світу як однієї з умов розбудови сучасного демократичного суспільства. Визначено, що ефективно використання ресурсів держави досить часто є запорукою її економічного успіху та благополуччя її громадян. Доведено, що у законодавстві провідних держав світу земля розглядається як об'єкт комплексного міжгалузевого інституту права власності, що регламентується, гарантується, охороняється різними галузями права.

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

Стаття надійшла 16.03.2026

Статтю прийнято 23.03.2026

Статтю опубліковано 17.04.2026

Підготовлено в рамках реалізації грантового проекту U_CAN (Associating Ukrainian cities to the Climate-neutral and smart cities Mission Subscribe (HORIZON-MISS-2023-CIT-02-0))

ВСТУП

Ефективне використання ресурсів держави досить часто є запорукою її економічного успіху та благополуччя її громадян. Одним з ключових ресурсів для будь-якої держави виступає її земля. З курсу історії всі ми пам'ятаємо величезну кількість конфліктів в світі, основна маса яких відбувалася за ту чи іншу територію. Цінність землі як національного багатства полягає в її багатофункціональному призначенні. Звичайно, є землі на які претендують одночасно 2 чи більше учасників міжнародних правовідносин. Є землі, які є менш спірними. Зазвичай спірними є ті землі, які можна досить ефективно використовувати різнопланово. На жаль, навіть у теперішньому цивілізованому ХХІ ст. у світі не зменшується, а в окремих регіонах і значно зростає кількість конфліктів за право використовувати відповідні земельні ресурси. Враховуючи, що Україна має надзвичайно багатий земельно-ресурсний базис, який має бути надійно захищено таким правовим статусом, то в Україні на найвищому рівні – відповідно до ст. 14 Конституції України [1] земля є основним національним багатством, яке перебуває під особливою охороною держави. Але в інших державах питання врегулювання земельних відносин мають свої особливості, зумовлені історичними, геополітичними, соціальними, а також економічними факторами розвитку тієї чи іншої держави. Саме тому важливим є визначення розумного законодавчого забезпечення земельних правовідносин з метою більш ефективної реалізації фізичними та юридичними особами своїх прав та свобод.

МЕТА статті – визначення особливостей вирішення проблем функціонування землі як об'єкта договірних правовідносин у законодавстві провідних держав світу як однієї з умов розбудови сучасного демократичного суспільства.

МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ

Ця робота базується на працях вітчизняних і зарубіжних 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

Сучасний світ досить швидко змінюється, і законодавство не завжди встигає за такими змінами. Частина держав намагається за допомогою внесення змін до власного законодавства встигнути за такими світовими перетвореннями, інші держави намагаються випередити світові зміни, тобто вносять доповнення до законодавства, щоб ініціювати чи прискорити розвиток відповідних правовідносин. Особливість регулювання земельних відносин за своєю природою полягає в тому, що вона поєднує юридичні, економічні та екологічні аспекти, що визначають використання, охорону та обіг земель, з одночасним забезпеченням стабільності прав власності, ефективності використання земельних ресурсів та забезпечення інтересів суспільства. Регулювання земельних відносин охоплює комплекс правових норм, що визначають правовий статус землі, умови її використання, передачі та захисту прав на неї, а також взаємовідносини між власниками, користувачами та державою, забезпечуючи баланс між економічними інтересами та охороною навколишнього середовища.

Проведення порівняльного дослідження визначення землі як об'єкта договірних правовідносин в різних державах дає змогу визначити закономірності розвитку такого інституту, особливості національних регулятивних систем, визначити їх позитивні і негативні моменти, та напрацювати пропозиції з гармонізації та адаптації українського законодавства з нормами та стандартами інших держав, передусім європейських, що є особливо актуальним в умовах проголошеного Україною євро-

пейського курсу [2]. У законодавстві держав-членів ЄС визначення землі як об'єкта договірних правовідносин відбувається в двох напрямках: по-перше, постійне вдосконалення кожною з держав-членів своєї національної системи, шляхом адаптування законодавства до потреб учасників ринку; по-друге, в рамках ЄС також спостерігається тенденція до створення єдиного, уніфікованого базису, який би об'єднував відповідні системи держав-членів ЄС. Поступово все більше держав беруть активну участь у цьому процесі, реформуючи свою національну систему з управління власними земельними ресурсами.

У Французькій Республіці основою формування земельних правовідносин є спільне стратегічне планування та планування землекористування. Відповідно до положень Цивільного кодексу Республіки визначено право власності на землю як можливість володіти та користуватися нею в найбільш абсолютний спосіб, але саме така надмірна абсолютизація права власності зазнає критики та певного нормативного коригування, оскільки може стати чинником, що стримує підвищення родючості землі [3].

У Федеративній Республіці Німеччина земельні правовідносини регулюються Цивільним кодексом Німеччини і за загальним правилом цивільного законодавства об'єкти нерухомості вважаються складником земельної ділянки та належать власнику землі, однак винятком є спадкове право забудови, яке надає забудовнику речове право на володіння окремою будівлею протягом близько ста років з можливістю спадкування. Також функціонує принцип речових прав, згідно з яким можливі речові права на нерухомість встановлюються виключно законом, тоді як договірні відносини, зокрема стосовно оренди, відмежовано від речових прав як окрема правова категорія [4].

У Сполученому Королівстві Великої Британії та Північної Ірландії основним нормативно-правовим актом, що регулює питання власності на землю, є Закон про власність 1925 р. Саме ним скасовано будь-які види власності на землю у Сполученому Королівстві, крім плати за абсолютне володіння та «строку років». Відбулося законодавче закріплення двох форм землекористування: вільне володіння для титульного власника (володільця) земельної ділянки та оренда для особи, що набуває право користування та розпорядження земельною ділянкою на визначений строк за певну плату. Також врегульовано аспекти раціоналізації користування землею за трастовими договорами. Запроваджено концепцію «траст для продажу землі», застосування котрої можливе за умови купівлі довірчими власниками землі, що не підлягає заселенню, за кошти трасту. На початку XXI ст. також внесено доповнення стосовно аспектів орендно-земельних правовідносин за пайовою структурою. Визначено й терміни «загальна власність» та «земельна власність», де перший стосується специфіки розпорядження земельними ділянками як нерухомим майном, а другий – аспект використання землі для потреб оренди (найму) за класичним стандартом правовідносин «наймач-наймодавець» [5].

У Сполучених Штатах Америки питання земельних правовідносин визначено на законодавчому рівні та в межах судової системи і реалізується органами влади на різних рівнях управління. Федеральне законодавство і

законодавство штатів направлено на вирішення низки питань, зокрема: зберегти високу продуктивність земель для нинішнього та майбутніх поколінь; максимізувати доходи бюджетів; зменшити забруднення навколишнього природного середовища. Для реалізації вищезгаданих завдань поєднують два основні підходи – ринковий та партнерство. Застосування ринкового підходу полягає в імплементації ринкових принципів та механізмів здійснення охорони, що передбачає чітко визначену систему прав власності та застосування ринково орієнтованих інструментів, включаючи надання державою компенсацій, пільг, виплат та кредитів власникам земель. Принцип партнерства визначає широке залучення більшої кількості суб'єктів для вироблення максимально позитивних рішень у сфері землекористування [6].

Земельна законодавча практика відрізняється поділом землі на окремі категорії залежно від характерних особливостей та властивостей кожною категорії. Такий поділ земель на категорії залежно від географічних особливостей відмічено в законодавстві низки держав та формує спеціальні правові режими для кожною категорії.

ВИСНОВКИ

Особливості землі як об'єкта договірних правовідносин у законодавстві провідних держав світу зумовлено передусім власним історичним досвідом та теперішніми економічними реаліями кожною з держав. В законодавстві провідних держав світу земля розглядається як об'єкт комплексного міжгалузевого інституту права власності, що регламентується, гарантується, охороняється різними галузями права. Земля також є одним з різновидів природних ресурсів, значення якого для держави, для суспільства є неоціненним, тому такий ресурс потребує особливого правового регулювання, захисту та регламентації права власності стосовно нього. Ефективне управління власними земельними ресурсами, їх охорона та раціональне використання були й залишаються дуже важливими, адже вони є важливим елементом економічної та продовольчої безпеки держав. Аналіз зарубіжного досвіду регулювання використання та охорони земель переконливо свідчить, що держави велику увагу приділяють формуванню земельної політики і на законодавчому рівні встановлюють певні права й обмеження на землекористування з метою отримання позитивних соціально-економічних наслідків від управління землею. Важливим також є висвітлення ролі цивільного законодавства як основи правового регулювання земельних відносин у багатьох державах світу. Цивілістичний підхід до регулювання земельних відносин полягає в застосуванні загальних принципів цивільного права до регулювання прав на землю та земельного обігу. Такий підхід акцентує на визнанні земельної ділянки як об'єкта цивільного обороту. Основними аспектами цивілістичного підходу є свобода укладення договору, захист прав власників і користувачів землі, можливість вільного розпорядження землею.

В умовах стрімкої цифровізації виникає потреба переосмислення підходів до регулювання земельних правовідносин, оскільки традиційні цивільно-правові конструкції не завжди відповідають новим технологічним реаліям. Більшість держав світу розглядають право

власності на землю саме як право народу, національне надбання, саме тому це право досить часто закріплюється в законодавстві на найвищому рівні – конституційному. Захист права власності на землю варто розглядати як систему прийомів, способів та засобів, спря-

мованих на відновлення порушеного суб'єктивного права власності на землю безпосередньо власником або уповноваженим на це суб'єктом, а також процес їх втілення.

Список використаних джерел

1. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text>
2. Бригинець О.О. Земля як об'єкт договірних правовідносин у вітчизняному законодавстві. *Економіка. Фінанси. Право.* 2026. № 3. С. 10-12.
3. Boinon J.P. Land policy in France and its consequence for the farmers. *AGRIC. ECON. –CZECH.* 2003. Issue 49. Vol. 2003 (4). pp. 166–172. URL: <https://www.agriculturejournals.cz/publicFiles/59363.pdf>
4. Jakoby M. Real Estate Laws and Regulations Germany 2025. URL: <https://iclg.com/practice-areas/real-estate-laws-and-regulations/germany>
5. Law of Property Act. 1925. The Official Home of UK Legislation. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5/15-16/20>
6. Боїра М. Можливості використання в Україні досвіду США в галузі охорони і використання земель. URL: <http://base.dnsgb.com.ua/files/journal/Visnyk-Lvivskogo-Nats-agrar-univer/Zem/2009/files/09bmsalu.pdf>

References

1. The Constitution of Ukraine: Law of Ukraine of 28.06.1996 № 254к/96-VR. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text> (in Ukrainian).
2. Bryhinets O.O. Land as an object of contractual legal relations in domestic legislation. *Economics. Finances. Law.* 2026. No. 3. pp. 10-12. (in Ukrainian).
3. Boinon J.P. Land policy in France and its consequence for the farmers. *AGRIC. ECON. –CZECH.* 2003. Issue 49. Vol. 2003 (4). pp. 166–172. URL: <https://www.agriculturejournals.cz/publicFiles/59363.pdf>
4. Jakoby M. Real Estate Laws and Regulations Germany 2025. URL: <https://iclg.com/practice-areas/real-estate-laws-and-regulations/germany>
5. Law of Property Act. 1925. The Official Home of UK Legislation. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5/15-16/20>
6. Bohira M. Possibilities of using in Ukraine the experience of the USA in the field of land protection and use. URL: <http://base.dnsgb.com.ua/files/journal/Visnyk-Lvivskogo-Nats-agrar-univer/Zem/2009/files/09bmsalu.pdf> (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

Halyna ANIKINA

PhD in Legal Sciences, Associate Professor, Leonid Yuzkov Khmelnytskyi University of Management and Law

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

e-mail: galinaanikina07@gmail.com

LAND AS AN OBJECT OF CONTRACTUAL LEGAL RELATIONS IN THE LEGISLATION OF THE LEADING STATES OF THE WORLD

The paper reveals the role and problems of determining the features of land as an object of contractual legal relations in the legislation of the leading states of the world as one of the conditions for building a modern democratic society. It is determined that the effective use of state resources is often the key to its economic success and the well-being of its citizens. One of the key resources for any state is its land. The value of land as a national wealth lies in its multifunctional purpose. In the states of the world, the issues of regulating land relations have their own characteristics, determined by historical, geopolitical, social, and economic factors of the development of a particular state. Some states are trying to keep up with such global transformations by making changes to their own legislation, while other states are trying to get ahead of global changes, that is, they are making additions to the legislation in order to initiate or accelerate the development of relevant legal relations. The peculiarity of the regulation of land relations by its nature is that it combines legal, economic and environmental aspects that determine the use, protection and circulation of land as an object of real estate, while simultaneously ensuring the stability of property rights, the efficiency of land resources use and ensuring the interests of society. It is also important to highlight the role of civil legislation as the basis for the legal regulation of land relations in many countries of the world. It is determined that the protection of land ownership should be considered as a system of methods, methods and means aimed at restoring the violated subjective right of ownership to land directly by the owner or an authorized entity, as well as the process of their implementation. It is proven that in the legislation of the leading countries of the world, land is considered as an object of a complex interdisciplinary institution of property rights, which is regulated, guaranteed and protected by various branches of law.

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