

УДК 349.41

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.06.2.27>

ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ: ПРАВОВІ ВИКЛИКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

Федчишин Д.В.,*доктор юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільного права,
Запорізький національний університет
ORCID: 0000-0002-1565-8150***Бондар О.Г.,***доктор юридичних наук, професор,
перший проректор,
Запорізький національний університет
ORCID: 0000-0003-0738-1232*

Федчишин Д.В., Бондар О.Г. Припинення права власності на землю в умовах воєнного стану: правові виклики та перспективи.

У статті досліджується сучасний стан правового регулювання примусового припинення права приватної власності на землю в Україні в умовах воєнного стану. Зазначено, що актуальність теми зумовлена необхідністю використання земельних ділянок для потреб оборони, розбудови інфраструктури та забезпечення національної безпеки. У центрі уваги перебувають правові інститути примусового відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності та реквізиції, які в умовах війни набули особливого практичного значення. Висвітлено ключові проблеми чинного законодавства: відсутність чіткого розмежування понять «відчуження» і «реквізиція», недосконалість процедур оцінки та компенсації, обмеженість судового контролю, а також регіональна нерівність у реалізації норм.

Особливу увагу приділено новому Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо використання земельних ділянок для розбудови цифрової інфраструктури», який викликав широкий суспільний резонанс через розширення підстав для примусового відчуження майна та недостатні гарантії прав власників. Наголошено на загрозах порушення принципів верховенства права, юридичної визначеності й рівності суб'єктів власності. Розглянуто підходи науковців, які пропонують удосконалення законодавчої бази шляхом уточнення понятійного апарату, закріплення чітких процедур реквізиції та створення ефективного механізму компенсації.

Проведено порівняльний аналіз із міжнародними стандартами захисту права власності, зокрема практикою Європейського суду з прав людини щодо застосування статті 1 Першого протоколу до Конвенції. Підкреслено, що втручання держави у право власності можливе лише за умов законності, пропорційності та дотримання справедливого балансу між публічним і приватним інтересом.

У підсумку обґрунтовано необхідність системного вдосконалення правового механізму примусового відчуження та реквізиції земельних ділянок. Запропоновано закріпити гарантії справедливого відшкодування, чіткий порядок прийняття рішень і судового контролю, що забезпечить відповідність українського законодавства європейським стандартам і збалансує потреби держави з правами власників у період воєнного стану.

Ключові слова: права на землю, захист прав, право власності, право користування, підстави припинення, примусове припинення, суспільна необхідність, реквізиція, обмеження прав, земельні спори, земельні правовідносини.

Fedchyshyn D.V., Bondar O.G. Termination of land ownership rights under martial law: legal challenges and prospects.

The article examines the current state of legal regulation concerning the compulsory termination of private land ownership in Ukraine under martial law. The relevance of this issue is driven by the necessity of using land plots for defense purposes, infrastructure development, and national security needs. The study focuses on the legal institutions of compulsory alienation of land for reasons of public necessity and requisition, which have acquired particular practical significance during wartime. The key problems of the existing legislation are highlighted, including the lack of a clear distinction between the

concepts of "alienation" and "requisition," the imperfection of valuation and compensation procedures, limited judicial oversight, and regional inequality in the application of legal norms.

Special attention is paid to the new Law of Ukraine "On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Regarding the Use of Land Plots for the Development of Digital Infrastructure", which has sparked significant public debate due to the expansion of grounds for compulsory alienation of property and insufficient guarantees for landowners' rights. The article emphasizes the threats such changes pose to the principles of the rule of law, legal certainty, and equality of ownership rights. Scholars' approaches to improving the legal framework are analyzed, including the clarification of key terms, the establishment of transparent requisition procedures, and the creation of an effective compensation mechanism.

A comparative analysis is conducted with international standards for the protection of property rights, particularly the case law of the European Court of Human Rights concerning the application of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention. It is stressed that state interference with private ownership is permissible only when it meets the criteria of legality, proportionality, and fair balance between public and private interests.

The article concludes by substantiating the need for a systematic improvement of the legal mechanism governing compulsory alienation and requisition of land plots. It proposes enshrining guarantees of fair compensation, establishing clear decision-making and judicial review procedures, and ensuring that Ukrainian legislation aligns with European standards while balancing state needs with citizens' property rights during martial law.

Key words: land rights, protection of rights, ownership, land use rights, grounds for termination, compulsory termination, public necessity, requisition, restriction of rights, land disputes, land relations.

Постановка проблеми. Питання примусового припинення права приватної власності на землю залишається одним із найскладніших і водночас найактуальніших у сучасному правовому полі України. На сьогодні перед державою постає об'єктивна необхідність у використанні земельних ділянок для потреб оборони, будівництва фортифікаційних споруд, облаштування кордонів та забезпечення національної безпеки. Саме тому зростає значення таких правових інститутів, як примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності та реквізиція, які виступають окремими підставами припинення права власності.

Разом із тим, застосування цих інститутів потребує чіткої правової визначеності та узгодженості з положеннями як національного законодавства, так і міжнародних стандартів захисту права власності. Існуюче правове регулювання є фрагментарним, несистемним і не забезпечує належного балансу між публічними та приватними інтересами. Не менш важливою є проблема законодавчого закріплення гарантій захисту прав власників земельних ділянок, які можуть бути примусово відчужені або реквізовані. Відсутність чітких процедур створює передумови для появи законопроектів сумнівної правової природи.

З огляду на зазначене, необхідність удосконалення законодавства щодо підстав і порядку примусового припинення права приватної власності на землю, у тому числі шляхом реквізиції та відчуження з мотивів суспільної необхідності, є вкрай актуальною. Відсутність системного підходу до регулювання цих питань не лише ускладнює реалізацію державних функцій в умовах воєнного стану, але й створює ризики порушення прав власників та потенційних звернень до Європейського суду з прав людини.

Мета дослідження: проаналізувати правові виклики припинення права власності на землю в умовах воєнного стану, виявити прогалини та ризики чинного регулювання й обґрунтувати необхідність удосконалення процедур і гарантій для забезпечення балансу між потребами держави та захистом прав власників.

Стан опрацювання проблематики. Питання припинення права власності на землю розглядали у своїх працях такі вчені, як: В.І. Андрейцев, А.П. Гетьман, І.І. Каракаш, Т.О. Коваленко, І.О. Костяшкін, П.Ф. Кулинич, А.М. Мірошніченко, О.І. Настіна, В.В. Носік, Є.П. Суєтнов, Т.Є. Харитонова, С.В. Шарапова, М.В. Шульга та ін. Їхні наукові напрацювання створили ґрунтовну теоретичну базу для подальшого розвитку земельного права України. Однак низка аспектів, що стосуються припинення права власності на земельні ділянки в умовах воєнного стану, примусового відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності та реквізиції, залишається недостатньо дослідженою. Нові соціально-економічні та безпекові виклики потребують переосмислення існуючих підходів і вироблення сучасних правових механізмів регулювання таких правовідносин.

Виклад основного матеріалу. З початку воєнного стану в Україні правове регулювання земельних відносин зазнало суттєвих змін, серед яких особливо дискусійним стало питання приму-

сового відчуження приватних земель. Прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо використання земельних ділянок для розбудови цифрової інфраструктури» від 25 березня 2025 року № 4321-IX викликало значний суспільний резонанс через низку сумнівних положень. По-перше, Закон істотно розширює коло об'єктів і суб'єктів, щодо яких може застосовуватися примусове відчуження, а також допускає можливість позбавлення власників права власності без належних гарантій компенсації. По-друге, доповнення п. 27 Перехідних положень ЗК України, що передбачає примусове відчуження земель і нерухомості в межах окремої адміністративно-територіальної одиниці (Ужгородський район Закарпатської області), порушує принцип рівності всіх суб'єктів права власності перед законом, закріплений у ст. 13 Конституції України. Крім того, відсутні чіткі критерії визначення земель, необхідних для оборонних потреб, механізм оцінки вартості майна та гарантії справедливого відшкодування. Процедура оскарження рішень також істотно обмежена – хоча остання редакція формально передбачає можливість судового перегляду, сам факт подання скарги не зупиняє дії рішення про відчуження. Такі законодавчі нововведення створюють ризики порушення принципу верховенства права, юридичної визначеності та рівності власників, а також відкривають можливості для зловживань і непрозорого перерозподілу земельних ресурсів під прикриттям воєнного стану.

У науковій літературі все частіше наголошується, що подібні зміни свідчать про тенденцію розширення публічної складової земельного права за рахунок приватноправової, що загалом відповідає викликам воєнного часу, однак створює дисбаланс між суспільним інтересом і правом приватної власності. Фактично держава отримує ширші інструменти для оперативного використання земельних ресурсів під час війни, але без одночасного вдосконалення механізмів контролю, прозорості процедур і компенсаційних гарантій це може перетворитися на приховану форму експропріації.

Поняття «експропріація» є основоположним у контексті вивчення власності та її захисту в міжнародному праві. Експропріація визначається як акт держави, що полягає в прийнятті рішення про позбавлення фізичних чи юридичних осіб їхнього права володіння, користування або розпорядження конкретним майном чи майновими цінностями. Експропріація може полягати в масштабному вилученні державою земель із метою їх перерозподілу, або вилученні, об'єктом якого є майно конкретного підприємства, чи конкретна земельна ділянка [1].

Крім того, в умовах війни примусове відчуження земель часто поєднується з елементами реквізиції, що розмиває межі між цими правовими інститутами. У практиці місцевих органів влади спостерігаються випадки, коли терміни «відчуження», «викуп» і «реквізиція» вживаються як синоніми, хоча їхня правова природа суттєво відрізняється.

З огляду на викладене, надзвичайно важливо підкреслити, що примусове відчуження земельних ділянок із мотивів суспільної необхідності не може розглядатися поза конституційними гарантіями права власності, а будь-які спрощені чи «локальні» процедури повинні мати тимчасовий характер і діяти виключно в межах визначених законом підстав. Тільки за таких умов можливо забезпечити баланс між потребами держави в особливий період і захистом основних прав громадян.

На сучасному етапі соціально-економічного розвитку держави розвиток інститут примусового відчуження земельної та іншої нерухомості є необхідною умовою забезпечення балансу приватних та публічних інтересів у поземельній сфері та реалізації соціальної функції власності на землю [2, с. 633].

Захист права власності полягає у застосуванні системи спеціальних цивільно-правових засобів, спрямованих на попередження, припинення порушень та відновлення порушених майнових прав і законних інтересів власників [3, с. 648]. Згідно із ст. 13 Конституції України держава закріплює рівність перед законом суб'єктів права власності та гарантує кожному захист його прав і свобод. Ці положення мають непересічне значення і для суб'єктів земельних правовідносин, адже згідно з п. «г» ст. 5 ЗК України до основних принципів земельного законодавства належить гарантованість прав на землю.

Крім того, відповідно до цієї статті, держава має створити належні умови здійснення права власності на землю та права землекористування, забезпечити громадянам і юридичним особам рівні умови захисту прав власності на землю та права землекористування, визначити правовий режим земель окремих категорій, забезпечувати використання й охорону землі як основного національного багатства та об'єкта права власності Українського народу [4, с. 122].

Ст. 1 ЗК України визначає, що право власності на землю гарантується. Переважна більшість земельних прав відсутні в переліку прав, які не можуть бути обмежені в умовах воєнного стану згідно зі ст. 64 Конституції України. Тож згідно з п. 3 Указу Президента України № 64/2022 можуть обмежуватися конституційні права, передбачені ст.ст. 30–34, 30, 39, 41–44, 53 Конституції України. Зокрема, гарантована ст. 41 Конституції України непорушність і недоторканність права власності (в тому числі і на землю) зараз певним чином обмежена [5, с. 184]. В той же час, гарантоване Конституцією України право на захист права власності залишається необмеженим.

Варто зазначити, що на сучасному етапі спостерігається тенденція до перегляду балансу між публічним і приватним інтересом у сфері земельних відносин. Йдеться про необхідність формування нової доктрини «гнучкого публічного інтересу», який враховував би специфіку воєнного часу, але не нівелював би принцип правової визначеності та передбачуваності державної політики.

Звернімось до норм матеріального права, які безпосередньо врегулювали підстави припинення права власності. Стаття 346 ЦК України, передбачає перелік підстав припинення права власності, серед яких є і примусові підстави припинення права приватної власності, які можуть бути застосовані і в умовах воєнного стану: примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності, реквізиція, конфіскація. Однак цей перелік не є вичерпним та уточнюється нормами іншого спеціального законодавства.

Водночас ЗК України містить розгорнутий перелік підстав припинення права власності на землю, серед яких – відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб, а також примусове вилучення земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності. Такі положення мають важливе значення для забезпечення можливості примусового відчуження земельних ділянок у разі суспільної необхідності, однак на практиці вони стикаються з низкою проблем – від нечіткого визначення компетенції органів, уповноважених приймати рішення, до відсутності ефективних механізмів судового контролю за їх виконанням.

Крім того, нинішня судова практика свідчить, що питання справедливої компенсації при примусовому відчуженні є одним із найвразливіших. В умовах воєнного стану нерідко допускається наступне відшкодування вартості земельної ділянки, що, хоча й не суперечить закону, фактично ставить власників у залежне становище від бюджету держави. Проте така практика повинна мати тимчасовий характер і супроводжуватись чітким процедурним регламентом.

Після завершення воєнних дій очікується суттєве зростання кількості земельних спорів, пов'язаних із володінням, користуванням і розпорядженням земельними ділянками, які перебувають у приватній власності. Особливої актуальності набуде питання відновлення порушених прав фізичних і юридичних осіб на землю, зокрема у випадках примусового відчуження чи реквізиції під час війни. У цьому контексті важливим завданням стане створення ефективного механізму поствоєнного відшкодування та перегляду рішень, ухвалених у період воєнного стану [6, с. 437].

Також потрібно звернути увагу, що відповідно до статті 2 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів у приватній власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності», дія цього Закону не поширюється на правовідносини, що виникають у разі примусового відчуження земельних ділянок в умовах воєнного чи надзвичайного стану (реквізиції). Отже, реквізицію не слід ототожнювати з примусовим відчуженням земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, адже ці правові механізми мають різну правову природу та регулюються окремими нормами законодавства. Обидва вони є самостійними підставами примусового припинення права власності, що прямо передбачено положеннями чинних нормативно-правових актів.

Відзначимо, що в Україні діє спеціальний нормативний акт, який у загальних рисах регулює питання припинення права власності в умовах воєнного стану – Закон України «Про правовий режим воєнного стану» від 12 травня 2015 року № 389-VIII. Відповідно до ст. 8 цього Закону до заходів правового режиму воєнного стану віднесено примусове відчуження земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, для потреб держави в умовах правового режиму воєнного стану в установленому законом порядку. Порядок такого примусового відчуження врегульований Законом України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану» від 17 травня 2012 року № 4765-VI. Так, згідно зазначеного Закону примусове відчуження земельної ділянки полягає у позбавленні власника права власності на індивідуально визначену ділянку, що перебуває у приватній власності та яка переходить у власність держави для використання в умовах правового режиму воєнного стану за умови попереднього або наступного повного відшкодування її вартості. Примусове відчуження земельної ділянки в умовах правового режиму воєнного стану може здійснюватися з попереднім повним відшкодуванням її вартості. Лише у разі неможливості попереднього повного відшкодування за примусово відчужену земельну ділянку така ділянка примусово відчужується з наступним повним відшкодуванням її вартості. Таким чином, зазначеним Законом встановлена можливість здійснення так званої реквізиції землі та іншого майна [5, с. 184].

Реквізиція, як підстава припинення права власності та як підстава набуття державною права власності, також передбачена ст. 353 ЦК України. У нормі статті йдеться, що в умовах воєнного стану майно може бути примусово відчужене у власника з наступним повним відшкодуванням його вартості. Обидва нормативні акти загалом не вступають у конфлікт щодо вихідних понять і процедур. Вказують, що реквізиція застосовується саме з метою «суспільної необхідності» [7, с. 56].

Відчуження з мотивів суспільної необхідності у випадку реквізиції розуміють як право держави на примусове відчуження об'єктів приватної власності для відвернення загрози та забезпечення безпеки і здоров'я громадян, нормального функціонування національної економіки, органів державної влади та органів місцевого самоврядування [8, с. 48]. Дійсно, метою реквізиції земельної ділянки є забезпечення безпеки громадян і суспільства, що зумовлено суспільною необхідністю держави та має узгоджуватись із введенням воєнних режимів відповідно до Закону України «Про правовий режим воєнного стану».

Станом на сьогодні, виходячи з чинних нормативних приписів, до основних ознак реквізиції належать: по-перше, наявність визначених законом обставин, що можуть слугувати передумовами її застосування; по-друге, можливість здійснення у порядку, визначеному законом; по-третє, застосування при попередньому та повному відшкодуванні вартості реквізованого майна; по-четверте, можливість наступного відшкодування реквізованого майна у порядку винятку; по-п'яте, за наслідками застосування – виникнення права державної власності на реквізоване майно або його знищення; по-шосте, гарантованість власникові права вимоги повернення збереженого реквізованого майна за умови повернення одержаних за нього коштів; по-сьоме, забезпечення права на судовий захист інтересів власника реквізованого майна, зокрема при оцінці його вартості [9, с. 386].

Разом із тим, наукова спільнота звертає увагу на низку проблем у правовому регулюванні цього інституту. Так, окремі вчені вважають, що відсутність нормативної вимоги належного обґрунтування потреби у реквізиції майна негативно впливає на дотримання прав власників, оскільки держава потенційно може зловживати своїм правом. На цьому, зокрема, наголошує Р.В. Миронюк, який пропонує конкретизувати фактичні підстави примусового відчуження майна в умовах правового режиму воєнного та надзвичайного станів [10].

На термінологічну неточність звертає увагу О.І. Настіна. На її думку, з метою уникнення різного тлумачення понять щодо примусового позбавлення права приватної власності на земельні ділянки під час дії воєнного стану доцільно відмовитись від уживання терміна «відчуження з мотивів суспільної необхідності», оскільки це окрема процедура, що регулюється Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» [11, с. 110]. Таким чином, уточнення понятійного апарату та підстав реквізиції є необхідною умовою належного забезпечення прав власників.

Аналіз змісту ст. 353 ЦК України свідчить, що об'єктом реквізиції може бути будь-яке майно, як рухоме, так і нерухоме. Проте, у науковій літературі неодноразово зверталася увага на недосконалість нормативного регулювання примусового вилучення земельних ділянок під час дії правового режиму воєнного стану [12, с. 172]. Так, Р.В. Крупник звертає увагу, що на відміну від положень ст. 346 ЦК України котрі до самостійних підстав припинення права власності відносять як примусове відчуження земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна з мотивів суспільної необхідності, так і реквізицію, положеннями ст. 140 ЗК України не передбачено такої підстави припинення права власності на земельну ділянку як реквізиція і вказане може породити підстави для думок про неможливість реквізиції земельних ділянок [13, с. 161].

Водночас, більш обґрунтованою видається позиція, згідно з якою реквізиція може бути підставою припинення права власності і на земельні ділянки. Як слушно відзначають Т.О. Коваленко та О.І. Заєць, до обмежень земельних прав громадян в умовах воєнного стану належить, зокрема, реквізиція земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, для потреб держави [14, с. 22]. Обмеження права власності, встановлені законодавцем, мають належним чином співвідноситись із принципом непорушності права власності [15, с. 115].

Разом із тим актуальність цього питання підтверджує і наукова дискусія щодо нормативної невідзначеності статусу реквізиції в земельному законодавстві. У цьому контексті варто звернути увагу, що І.О. Костяшкін та В.А. Навроцький також наголошують: ЗК України не визначає реквізицію ні серед підстав припинення права власності, ні серед підстав набуття права державної власності. Науковці пропонують доповнити ч. 5 ст. 83 та ст. 140 ЗК України окремим пунктом «реквізиція земельної ділянки», а також розробити спеціальні норми, які б детально регулювали порядок її проведення [16, с. 155].

Отже, наразі процедура реквізиції земельної ділянки знайшла відображення лише у нормах цивільного законодавства. Так, ст. 353 ЦК України передбачає можливість реквізиції майна у разі стихійного лиха, аварії, епідемії, епізоотії та за інших надзвичайних обставин (частина перша), а також у умовах надзвичайного чи воєнного стану (частина друга). Натомість спеціальне земельне законодавство не містить подібного правового механізму, що створює правову прогалину, особливо відчутну в сучасних умовах.

Необхідність правового врегулювання реквізиції земельних ділянок зумовлена також негативною судовою практикою щодо відшкодування збитків, заподіяних фактичним зайняттям земель оборонними структурами для облаштування блокпостів чи розміщення військових підрозділів. У цьому аспекті реквізиція має стати не лише процедурою примусового припинення права власності на земельну ділянку, але слугуватиме певним механізмом захисту прав власника від самовільних дій спрямованих на фактичне використання відповідної ділянки чи розташованих на ній будівель без погодження з власником.

Водночас, примусове відчуження майна в умовах правового режиму воєнного стану має своїм наслідком припинення права власності без згоди власника, що становить один із випадків втручання держави у здійснення права приватної власності [17, с. 520]. Саме тому питання правових гарантій власників у таких ситуаціях набуває особливої актуальності.

У цьому контексті показовим є досвід європейського правового простору, де стандарти захисту від незаконної реквізиції розроблені Європейським судом з прав людини у межах тлумачення права власності, гарантованого статтею 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод. Відповідно до зазначеної норми, кожна фізична або юридична особа має право на мирне володіння своїм майном, і ніхто не може бути позбавлений власності інакше, ніж в інтересах суспільства та на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права. Отже, процедура реквізиції у демократичній правовій державі має відповідати низці ключових вимог, серед яких: 1) законність – підстави для реквізиції повинні бути чітко визначені у національному законодавстві; правові норми мають бути достатньо доступними, точними та передбачуваними у застосуванні; 2) дотримання справедливого балансу між суспільним і приватним інтересом – суд повинен оцінити, чи не створює втручання у право власності непропорційного або надмірного тягара для особи, порівняно з переслідуваними суспільними цілями. Таким чином, міжнародні стандарти у сфері захисту права власності підтверджують необхідність удосконалення національного правового механізму реквізиції, який би гарантував як реалізацію суспільних потреб, так і належний захист приватних інтересів власників земельних ділянок.

До того ж варто зазначити, що навіть міжнародне право визнає можливість певних обмежень права власності, якщо такі обмеження мають законну мету та здійснюються в інтересах суспільства. Хоча міжнародне право та міжнародні конвенції покликані захищати права людини, у тому числі право власності, вони все ж допускають втручання держави у це право за наявності об'єктивної суспільної необхідності. Так, вищезгадана стаття 1 Першого Протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод встановлює, що кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном, і ніхто не може бути позбавлений власності інакше як в інтересах суспільства та на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права. Разом із тим, зазначена норма не обмежує право держави приймати закони, необхідні для здійснення контролю за користуванням майном відповідно до загальних інтересів або для забезпечення сплати податків, зборів чи штрафів [18]. Ця позиція знайшла своє підтвердження у практиці Європейського суду з прав людини. Зокрема, у пункті 35 рішення у справі «Іванов проти України» Суд наголосив, що позбавлення власності може бути виправданим лише за умови, якщо воно здійснюється в інтересах суспільства, відповідно до вимог закону та із дотриманням справедливого балансу між загальним інтересом і правами власника [19]. Отже, суспільна потреба має бути об'єктивно зумовленою, підстави та порядок відчуження повинні відповідати нормам закону, а відшкодування має відображати реальну вартість відчужуваної земельної ділянки.

Міжнародні стандарти захисту права власності, вироблені практикою Європейського суду з прав людини, визнають, що держава має право втручатися у сферу приватної власності лише з метою задоволення суспільних інтересів, діючи на підставі закону, пропорційно меті втручання та із забезпеченням справедливого балансу між публічними і приватними інтересами. При цьому Суд залишає за державами свободу визначення підстав для реквізиції, але вимагає, щоб вони були чітко визначені, зрозумілі й передбачувані для правозастосування. Важливим елементом правомірності реквізиції є також наявність ефективного механізму відшкодування вартості майна, співмірного з його реальною ринковою ціною.

З огляду на це, самого лише формального згадування можливості реквізиції у законах про воєнний або надзвичайний стан є недостатньо. Такі акти не містять ані орієнтовного переліку майна, яке може підлягати реквізиції, ані визначення форми та змісту актів про її здійснення, ані чіткої процедури компенсації. За відсутності спеціальних законодавчих положень ЄСПЛ може констатувати порушення статті 1 Першого Протоколу до Конвенції навіть у разі фактичного дотримання принципу «справедливого балансу».

Враховуючи це, доцільно законодавчо закріпити положення про обов'язкове відшкодування збитків усім особам, чиї права на земельні ділянки були припинені внаслідок реквізиції. За ана-

логією з механізмом вилучення земель для державних і муніципальних потреб, слід урегулювати підстави, порядок проведення реквізиції та визначення компенсації шляхом ухвалення відповідного підзаконного акта. У ньому необхідно чітко вказати: за рахунок якого бюджету здійснюється компенсація; порядок визначення розміру збитків, у тому числі втрат, спричинених достроковим припиненням договірних зобов'язань із третіми особами; методику розрахунку вартості реквізованого майна, яка має бути розроблена уповноваженим центральним органом виконавчої влади. Впровадження таких положень сприятиме створенню ефективного механізму правового захисту власників земельних ділянок, який відповідатиме як вимогам національної правової системи, так і стандартам Європейського суду з прав людини.

Крім того, з урахуванням того, що реквізиція земельних ділянок є формою примусового позбавлення права власності, застосування якої неминує супроводжуватися державним примусом, особливої важливості набуває формування системи охорони та відновлення майнових інтересів осіб, чиї права порушуються внаслідок таких дій. Водночас забезпечення справедливого балансу між приватним і публічним інтересом має залишатися ключовим принципом при визначенні правомірності реквізиції.

Отже, реквізиція земельних ділянок як особливий правовий інститут повинна розглядатися не лише як засіб задоволення публічних потреб держави в умовах воєнного стану, але й як інструмент забезпечення конституційних гарантій захисту права приватної власності.

Висновки. Під час війни інститут примусового відчуження земель набув додаткової практичної значущості – держава посилює інструменти для задоволення невідкладних суспільних потреб. Водночас, існує реальна нестача системного й прозорого правового регулювання: нечіткі критерії, невизначені механізми компенсації, ризики регіональної нерівності та недостатній судовий захист. У підсумку – правова невизначеність, що породжує суспільну напругу, судові спори й загрозу порушення прав власників. Для мінімізації конфліктів та відповідності європейським стандартам необхідне невідкладне вдосконалення законодавства із закріпленням гарантій і процедур, які одночасно забезпечать оперативне реагування держави та захист прав громадян.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Expropriation. UNCTAD Series on Issues in International Investment Agreements II. United Nations: New York and Geneva, 2012. 184 p. URL: <https://digitallibrary.un.org/record/743676?v=pdf>.
2. Бондар О.Г. Суспільна необхідність. Суспільна потреба. *Велика українська юридична енциклопедія*. Т. 16: Земельне та аграрне право / редкол.: М.В. Шульга. В.В. Носік, П.Ф. Кулинич та ін.; Нац. акад. прав. наук України; Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького НАН України; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Харків: Право. 2019. С. 632–638. URL: https://pravo-izdat.com.ua/image/data/Files/632/2_VUYE_16_tom_vnutri.pdf.
3. Ignatenko I., Korniyenko G., Melnyk N., Kupchenia L. Legal regulation of protection of land rights in Ukraine in the conditions of market transformations. *Persona e Amministrazione*. 2024. V. 15. № 2. P. 647–666. URL: <https://journals.uniurb.it/index.php/pea/issue/view/438/312>.
4. Федчишин Д.В. Правові аспекти здійснення земельних прав в Україні. *Вісник Запорізького національного університету. Юридичні науки*. 2017. № 3. С. 119–124. URL: <https://law.journalsofznu.zp.ua/archive/visnik-3-2017/15.pdf>.
5. Заєць О.І., Сафонова К.В. Особливості правових форм набуття (реалізації) прав на землю у світлі повоєнних змін до земельного законодавства України. *Часопис Київського університету права*. 2022. № 1. С. 183–188. DOI 10.36695/2219-5512.1.2022.35.
6. Борищак В.О., Ігнатенко І.В. Деякі питання створення спеціалізованих земельних судів для забезпечення ефективного захисту земельних прав. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2024. Вип. № 6. С. 435–439. DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2024.06.70>.
7. Христова О., Грабовська О. Дотримання права власності в Україні: проблеми та перспективи. Львів: ТеРус, 2008. 104 с.
8. Пейчев К. Обмеження права власності на земельні ділянки: окремі питання. *Право України*. 2002. № 8. С. 47–50. URL: <https://pravoua.com.ua/uk/catalog>.
9. Чаплик І. Ознаки реквізиції за цивільним законодавством України. *Теоретико-прикладні проблеми правового регулювання в Україні*: матеріали V Всеукраїнської науково-практичної конференції (м. Львів, 10 грудня 2021 р.) / за заг. ред. І.В. Красницького. Львів: Львівський державний університет внутрішніх справ, 2021. С. 384–387. URL: https://dspace.lvduvs.edu.ua/bitstream/1234567890/4265/1/10_12_2021.pdf.
10. Миронюк Р.В., Сластнікова Г.О. Особливості відчуження майна в умовах воєнного стану. *Юридичний бюлетень*. 2022. № 24. URL: https://web.archive.org/web/20220608214040id_/http://lawbulletin.oduvs.od.ua/archive/2022/24/17.pdf.

11. Настіна О.І. Підстави примусового припинення права власності на землю в умовах правового режиму воєнного стану в Україні. *Право України*. 2022. № 3. С. 101–115. DOI 10.33498/luuu-2022-03-101.
12. Коссак В.М., Андрусів У.Б. Реквізиція як підстава припинення права власності в умовах воєнного стану. *Науковий вісник Ужгородського університету. Серія «Право»*. 2023. Том 1. Вип. 76. С. 169–175. DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2022.76.1.26>.
13. Крупник Р.В. Поняття реквізиції земельних ділянок. *Проблеми державотворення і захисту прав людини в Україні: матеріали XXVI звітної науково-практичної конференції (6-7 лютого 2020 р.): у 2 ч. Ч. 1*. Львів: Юридичний факультет ЛНУ ім. І. Франка, 2020. С. 161–163. URL: https://law.lnu.edu.ua/wp-content/uploads/2020/01/chast_1_final.pdf.
14. Коваленко Т.О. Обмеження земельних прав громадян в умовах воєнного стану в Україні. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія: «Право»*. 2023. Вип. 76. Ч. 2. С. 16–23. DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2022.76.2.2>.
15. Федчишин Д.В. Обмеження при здійсненні права власності на земельні ділянки різних категорій земель. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія: Юриспруденція*. 2018. № 33. С. 112–115. URL: <https://www.vestnik-pravo.mgu.od.ua/archive/juspradenc33/31.pdf>.
16. Костяшкін І.О., Навроцький В.А. До питання правового забезпечення реквізиції земельної ділянки. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія «Право»*. 2024. Вип. 86. Ч. 3. С. 150–156. DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.86.3.22>.
17. Спасибо-Фатеева І.В. Право власності: способи захисту крізь призму судової практики: монографія. Х.: ЕКУС, 2023. 616 с. URL: <https://jurkniga.ua/contents/pravo-vlasnosti-sposobi-zakhistu-kriz-prizmu-sudovoi-praktiki.pdf?srsId=AfmBOorQOQFdQ1CjeGvytFZmYLxIDZfDggEqN2zNn56gDKLU5K6SorId>.
18. Протокол до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_535#Text.
19. Рішення ЄСПЛ у справі «Іванов проти України» від 13 вересня 2005 р. (заява № 74104/01). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/980_415#Text.