

DOI: 10.33663/0869-2491-2026-37-44-55

УДК 349.41; 347.2

П. Ф. КУЛИНИЧ,доктор юридичних наук, професор,
член-кореспондент НАПрН України*

ORCID: 0000-0001-8716-0661

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН У КОНТЕКСТІ РЕКОДИФІКАЦІЇ ЦИВІЛЬНОГО КОДЕКСУ УКРАЇНИ: ЦИВІЛІСТИЧНА VS ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВА КОНЦЕПЦІЯ

У статті досліджуються виклики для розвитку правового регулювання земельних відносин у контексті рекодифікації цивільного законодавства України, у процесі якої пропонується розширити предмет цивільного права за рахунок значної частини земельних відносин, які регулюються нормами земельного права. Аналізуються зміст і відмінності земельно-правової та цивілістичної концепцій правового регулювання земельних відносин. Акцентується увага на тому, що за цивілістичною концепцією земля як об'єкт правовідносин є лише річчю, натомість земельно-правова концепція розглядає землю як комплексний об'єкт правовідносин, що охоплює ознаки землі як природного ресурсу, просторового базису, предмета праці, засобу виробництва та речі. Доводиться, що саме земельно-правова концепція регулювання земельних відносин дає змогу реалізувати положення Конституції України про те, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, та положення про те, що власність зобов'язує, тобто виконує соціальну функцію. Доводиться, що проведення рекодифікації Цивільного кодексу України, можливо, децю зменшить колізійність норм цивільного і земельного законодавства у регулюванні земельних відносин і спростить ринковий обіг прав на земельну і неземельну нерухомість, водночас зменшить регулятивний потенціал земельного права України у частині набуття та здійснення прав на землю як основне національне багатство, що підлягає посиленій охороні. Формулюється висновок, що проведення рекодифікації Цивільного кодексу України у частині регулювання земельних відносин є щонайменше передчасним.

Ключові слова: земля, земельні відносини, земельне право, право власності на землю, охорона землі, цивільне право, рекодифікація, цивілістична і земельно-правова концепції.

Kulynych Pavlo. Legal regulation of land relations in the context of the Civil Code of Ukraine: civil law vs land law concept

The article examines the challenges for the development of legal regulation of land relations in the context of the recodification of civil legislation of Ukraine, in the

* **Kulynych Pavlo**, Doctor of Law, Full Professor, Corresponding Member of the NALS of Ukraine

process of which it is proposed to expand the subject of civil law at the expense of a significant part of land relations that are regulated by the norms of land law. The content and differences of the land law and civil law concepts of legal regulation of land relations are analyzed. The emphasis is placed on the fact that according to the civil concept, land as an object of legal relations is only a thing, while the land-legal concept considers land as a complex object of legal relations, encompassing the features of land as a natural resource, spatial basis, object of labor, means of production, and thing. It is proved that it is the land law concept of regulating land relations that allows implementing the provisions of the Constitution of Ukraine that land is the main national wealth, which is under special protection of the state, and the provision that property obliges, that is, performs a social function. It is proved that the recodification of the Civil Code of Ukraine may somewhat reduce the conflict of norms of civil and land legislation in the regulation of land relations and simplify the market circulation of rights to land and non-land real estate, while at the same time reducing the regulatory potential of the land law of Ukraine in terms of the acquisition and exercise of rights to land as the main national wealth subject to enhanced protection. The conclusion is formulated that the recodification of the Civil Code of Ukraine in terms of the regulation of land relations is at least premature.

Keywords: land, land relations, land law, land ownership, land protection, civil law, recodification, civil law and land law concepts.

Вступ. Формування на початку XX століття земельного права як окремої галузі правової системи нашої країни викликане не логікою правового розвитку суспільства, а ідеологічними імперативами. Захоплення більшовиками в результаті жовтневого перевороту 1917 року державної влади супроводжувалося радикальними змінами у правовому регулюванні земельних відносин. Усі землі країни були націоналізовані, а земельні відносини – виведені з предмета регулювання цивільного права та визнані виключною сферою регулювання земельного права – нової галузі правової системи країни, яка мала сприяти реалізації завдань комуністичної ідеології у сфері землекористування на засадах заборони ринкових інститутів у використанні та охороні земель. Відтак у радянський період окремішність правового регулювання земельних відносин була зумовлена головним чином ідеологічно-правовим постулатом – скасуванням приватної власності на землю, визнанням усіх земель країни виключною власністю держави та запровадженням адміністративного розподілу земель.

Постановка проблеми. З поваленням у 1991 році комуністичного правління та переходом України на засади ринкової економіки правовий режим виключної власності держави на землю був трансформований у правовий режим плюралізму форм власності на неї, а адміністративний розподіл земель був доповнений їх ринковим обігом, який базується на земельних правочинах. При цьому земля визнана комплексним об'єктом земельних відносин, що поєднує ознаки природного ресурсу, просторового базису, предмета праці, засобу виробництва та речі (товару). Відтак в Україні сформувалася земельно-правова концепція регулювання земельних відносин, яка базується

на гармонійному поєднанні в межах галузі земельного права публічно-правових і приватноправових механізмів впливу на їх суб'єктів. Водночас ряд представників вітчизняної цивілістики останніми роками висувують пропозиції щодо повернення земельних відносин до предмета цивільного права.

Метою дослідження є формулювання методологічних і теоретичних засад розвитку правового регулювання земельних відносин на основі оптимального співвідношення земельно-правової і цивілістичної концепцій у контексті рекодифікації цивільного законодавства України. При його проведенні використані загальнонаукові методи дослідження (аналізу і синтезу, індукції і дедукції, абстрагування, узагальнення, аналогії) та спеціально юридичні методи дослідження, зокрема, порівняльно-правовий, формально-правовий, логіко-юридичний тощо.

Виклад основного матеріалу. У радянський період, та особливо в період незалежності, у земельному праві України відбувалося формування нових системотвірних чинників – принципів, інститутів і правових норм, які зумовлюють необхідність використання всіх земель країни – від приватних до державних, для задоволення не тільки приватних інтересів громадян і юридичних осіб, а й інтересів усього суспільства. Земельне право сформувалося як галузь публічного права, що виконує передусім охоронну функцію, спрямовану на захист ключових суспільних інтересів. Відповідно основна домінанта розвитку земельного права полягає у встановленні такого охоронного режиму земель, який забезпечує найкращі передумови для її використання з урахуванням інтересів суспільства.

По-перше, протягом ХХ століття відбувався процес диференціації правового режиму земель шляхом їх поділу на категорії, покликані задовольняти потреби суспільства в різних видах землекористування (аграрного, промислового, рекреаційного, заповідного тощо). Така диференціація супроводжується збільшенням у земельно-правових механізмах кількості правових норм, які спеціалізуються на регулюванні відносин щодо охорони й використання окремих категорій і навіть підкатегорій земель.

По-друге, домінантної ролі набули земельні правовідносини, суб'єкти яких мають право вимагати від інших суб'єктів цих відносин не тільки й не стільки життя певних дій для задоволення своїх інтересів (наприклад, сплати орендних платежів, використання ділянок за цільовим призначенням, дотримання правил добросусідства тощо), а й дій щодо зміни якісних параметрів земельних ділянок як об'єктів земельних правовідносин (відновлення ґрунтового покриву ділянки, припинення деградаційних процесів, підвищення родючості земель тощо).

По-третє, еволюція правового регулювання земельних відносин у радянський і сучасний періоди включала трансформацію змісту прав на землю. На зміну цивілістичній концепції права власності на землю, в основі якої лежить триада правомочностей власника щодо володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, сформувалася земельно-правова концепція

права власності на землю, зміст якої охоплює не тільки зазначені три правомочності власника, а й включає ще один елемент – правообов’язок щодо охорони та раціонального використання землі. Більше того, новий елемент набув значення ключового у змісті права власності на землю, забезпечуючи реалізацію соціальної функції права власності на землю. Це означає, що свобода власника щодо володіння, користування та розпорядження нею обмежена правообов’язком щодо охорони та раціонального використання відповідної земельної ділянки. Причому зміст цього правообов’язку не є універсальним (однаковим) для всіх земельних ділянок. Він визначається правовим режимом відповідної категорії земель, їх функціональним та цільовим призначенням. Саме тому, на відміну від дефініцій об’єктів цивільних правовідносин, визначення земельної ділянки як об’єкта права власності на неї, закріплене у ст. 79 Земельного кодексу України, включає не тільки фізичні характеристики земельної ділянки (межі, місце розташування), а й містить правовий компонент – права суспільства на неї, а точніше особливий правовий режим земельної ділянки, який визначається її належністю до певної категорії (підкатегорії) земель та цільовим призначенням. Відтак, оскільки правомочності щодо володіння, користування та розпорядження є приватноправовими, а правообов’язок щодо охорони та раціонального користування землею – публічно-правовим, то звідси випливає висновок, що й саме це право, а також похідні від нього права на землю (право постійного користування, право оренди, емфітевзис, суперфіції тощо) є публічно-приватними.

По-четверте, у земельному праві сформувався особливий механізм охорони прав на землю, який істотно відрізняється від їх цивільно-правової охорони. Основний акцент у охороні прав на землю в земельному праві зроблений на охорону земель як об’єктів прав на землю. Земельно-правова концепція охорони прав на землю виходить з того, якщо земельна ділянка деградує, її якісний стан як природного ресурсу, просторового базису та засобу виробництва погіршується, то це синхронно знецінює й право на таку земельну ділянку. Тому ключовим напрямом охорони земель у земельному праві є відновлення якісних характеристик пошкоджених земельних ділянок, повернення їх у фізичний стан, у якому вони перебували до пошкодження. Натомість основним завданням цивільного права у протидії деградації земель є відшкодування власникам і користувачам земельних ділянок збитків, завданих пошкодженням ділянки, у грошовій формі. Цивільне право як правоохоронний механізм фактично абстрагується від якісного стану земель.

Отже, зазначені теоретичні положення правового регулювання земельних відносин становлять зміст земельно-правової концепції регулювання земельних відносин. Хоча ринкові трансформації у розвитку правового регулювання земельних відносин на початку 90-х років XX століття й супроводжувалися наповненням земельно-правових норм цивілістичним змістом (запровадженням договірного регулювання земельних відносин, приватизацією земель тощо), цей процес не привів до перетворення земельного права України на

складову приватного права. Навпаки, земельне право не втратило своєї публічно-правової основи, хоча й наповнилося цивільно-правовим змістом. Правові інститути і норми, які забезпечують реалізацію суспільних інтересів у сфері землекористування, зумовили «земельну спеціалізацію» введених у земельне право цивілістичних норм і інститутів. Відтак земельне право збагатилося рядом приватноправових інститутів і норм (право власності та інші права на землю, добросусідство, земельні правочини тощо), які створили можливості для реалізації приватної ініціативи у сфері використання та охорони земель. При цьому публічно-правові та приватноправові норми земельного права у процесі реалізації настільки взаємодіють та взаємно доповнюють одні одних, що в переважній більшості земельних правовідносин за участю приватних осіб та органів влади виникають права та обов'язки, породжені публічно-правовими і приватноправовими нормами земельного права. Наприклад, у правовідносинах приватної власності на земельні ділянки у їхніх власників виникає як право на вибір характеру використання земельної ділянки для задоволення власних потреб (приватний інтерес), так і обов'язок забезпечити використання ділянки за її цільовим призначенням (публічний інтерес). Отже, земельне право України сформувалося як складна система публічно-приватних правових норм, які інтегрують, поєднують та узгоджують приватні та публічні інтереси в системі земельних правовідносин, що виникають при реалізації норм земельного права⁴.

Власне публічно-приватний характер земельних правовідносин визнають і представники науки цивільного права. Так, аналізуючи зміст ст. 373 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), О. І. Харитонова зазначає, що, хоча стаття проголошує право власника земельної ділянки використовувати її на свій розсуд, насправді цей розсуд істотно обмежений цільовим призначенням земельної ділянки, яке визначається нормами земельного права з яскраво вираженою публічно-правовою природою. Вчена слушно підкреслює, що «...розсуд власника земельної ділянки є вторинним щодо розсуду суб'єктів публічної влади, котрі визначають цільове призначення земельної ділянки»⁵.

Безперечно, земельне право як галузь публічно-приватна не містить усього спектра приватноправових механізмів регулювання земельних відносин і перебуває у взаємодії з галузями приватного права, передусім з цивільним правом України. У зв'язку з цим у доктрині земельного права України обґрунтоване вчення про взаємодію норм земельного і цивільного права у правовому регулюванні земельних відносин. Суть його полягає в тому, що земельне право забезпечує формування і ідентифікацію земель (земельних ділянок), визначає їх правовий режим, умови та порядок ринкового і адміністративного обігу, а цивільне право надає договірні та деякі інші цивілістичні конструкції для їх використання в поєднанні з земельно-правовими нормами, що формують «правові містки» для переходу прав на землю від однієї особи до іншої. Іншими словами, у регулюванні земельних відносин норми

цивільного законодавства мають загальний характер по відношенню до норм земельного законодавства, які відповідно є спеціальними і мають пріоритет у застосуванні. Тож цивільне право регулює тільки ті суспільні відносини з приводу землі, які не врегульовані нормами земельного права⁶.

Як зазначає А. М. Мірошніченко, з метою недопущення колізії між нормами цивільного і земельного права, «...земельно-правові норми цивільно-правового характеру мають включатися до спеціального земельного законодавства лише у тих випадках, коли вони регулюють виключно цивільні земельні відносини, встановлюючи специфіку такого регулювання. Ті ж норми, які регулюють не лише земельні, а й інші цивільні правовідносини, мають міститися в цивільному законодавстві і в земельному законодавстві дублюватися не повинні»⁷. На нашу думку, при вирішенні питань про галузь права, до якої має належати певна земельно-правова норма цивільного характеру, слід виходити з провідної ролі землі (земельної ділянки) у структурі земельного правовідношення. Адже ключовим системотвірним фактором земельного права як окремої галузі правової системи України є його об'єкт – земельні ресурси країни (землі, земельні ділянки, земельні частки (паї), зони, угіддя тощо), правовий режим яких постійно диференціюється на види і підвиди та еволюціонує під впливом соціально-економічних та природних детермінантів. Так, основною рушійною силою розвитку земельного права України наприкінці ХХ – на початку ХХІ століття була земельна реформа, спрямована на формування нових об'єктів прав на землю шляхом перерозподілу (паювання) землеволодінь радянського періоду на засадах плюралізму форм власності землю та форм господарювання. Завдяки земельно-правовим механізмам у результаті земельної реформи в нашій країні сформувалася принципово нова система об'єктів земельних правовідносин і кореспондуюча їй система суб'єктів земельних прав як носіїв не тільки правомочностей, а й обов'язків щодо охорони та використання земель.

На сучасному етапі розвитку земельного права України на перше місце вийшли нові землеохоронні детермінанти його розвитку – негативні кліматичні зміни та російська агресія проти нашої держави, які зумовили необхідність охорони та відновлення земель у багатьох регіонах країни. Зазначені детермінанти викликають пошук правових заходів для формування нових якісних характеристик земель як об'єкта земельних правовідносин. Як слушно зазначає В. В. Носік, з огляду на виклики, породжені російсько-українською війною, кліматичними змінами, відбувається формування нової парадигми правового регулювання публічно-приватних земельних відносин в Україні⁸.

Отже, сучасне земельне право України – це галузь, яка є гармонійною сукупністю норм публічного і приватного права, що дає змогу регулювати земельні відносини таким чином, на який неспроможні галузі приватного (цивільне тощо) та публічного (адміністративне та ін.) права. Фактично визнання земельних відносин публічно-приватними та статусу земельного

права як права публічно-приватного набуло закріплення у ст. 14 Конституції України. Вона проголошує, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. А ст. 13 Основного Закону країни гласить, що власність зобов'язує. Тобто вона не тільки є благом для того, кому належить, а ще й покладає на нього певні обов'язки, які забезпечують реалізацію певних суспільних функцій. Зокрема, згідно зі ст. 41 Конституції України використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі. Це означає, що особа-власник землі не тільки наділена правомочностями щодо володіння, користування та розпорядження нею, а й зобов'язана використовувати землю відповідно до певних правових вимог.

Отже, приватні власники ділянок не панують над землею, що обіцяє їм цивілістична доктрина ще з часів римського права, а зобов'язані використовувати землю раціонально та охороняти її якісні характеристики, на чому наполягає сучасне земельне право, забезпечуючи реалізацію конституційного статусу земель країни. Іншими словами, власники землі можуть використовувати її тільки такою мірою, якою використання земель не суперечить інтересам суспільства у сфері використання та охорони земель.

Тож з точки зору земельного права право власності на земельну ділянку є абстракцією, якою оперують у теоретичних узагальненнях, зокрема, у цивілістичних дослідженнях, але яка не існує в реальних земельних правовідносинах. Адже внаслідок реалізації норм земельного права виникають правовідносини, об'єктом яких є не просто земельні ділянки, а земельні ділянки певної категоріальної належності та цільового призначення: сільськогосподарського, лісгосподарського, рекреаційного тощо. Тому земельне право не знає такого об'єкта права, як земельна ділянка, оскільки в межах цієї абстракції не можна повною мірою виявити таку ознаку земельної ділянки, як її правовий режим.

Водночас у цивілістичній літературі була висловлена думка, що зі скасуванням виключної власності держави на землю та запровадженням ринкових механізмів правового регулювання земельних відносин відпала потреба в існуванні й земельного права як окремої галузі правової системи країни, що передбачає повернення земельних відносин у «лоно» цивільного права України. Зокрема, пропонувався доволі жорсткий варіант такого повернення, який передбачав закріплення в рекодифікованому ЦК України лише одного об'єкта нерухомості – земельних ділянок. А будівлям і спорудам пропонували надати статус поліпшень відповідних земельних ділянок та/або їх належностей⁹. Очевидно, реагуючи на критику цієї позиції в земельно-правовій літературі¹⁰, у Верховну Раду України були внесені законопроекти з дещо іншими підходами до рекодифікації ЦК України. Так, 21 вересня 2025 року на розгляд Верховної Ради України внесений проєкт Закону України «Про внесення змін до Цивільного кодексу України у зв'язку із оновленням (реко-

дифікацією) положень книги першої» (Загальні положення), який прийнятий у першому читанні (далі – законопроект № 14056)¹¹. Крім того, на сайті Верховної Ради України оприлюднений для громадського обговорення проєкт Закону України «Про внесення змін до Цивільного кодексу України у зв'язку з оновленням (рекодифікацією) положень книги третьої» (Право власності та інші речові права).

На нашу думку, зазначені законопроекти надмірно збільшують сферу приватноправового регулювання земельних відносин за рахунок його публічно-правової сфери. Так, у проєкті Закону України «Про внесення змін до Цивільного кодексу України у зв'язку із оновленням (рекодифікацією) положень книги першої» пропонується замінити ст. 9 чинного ЦК України новими положеннями ст. 1 щодо сфери дії ЦК України та інших джерел приватного права. Зокрема, у частині 1 цієї статті визначено, що ЦК України та інші джерела приватного права застосовуються до приватних відносин, з чим не можна не погодитися. Водночас частина 2 цієї ж статті містить доволі контроверсійне положення про те, що відносини є приватними, якщо їх публічний характер не визначений законом або не випливає з їх змісту. Тобто у цій частині фактично закріплюється презумпція належності всіх суспільних відносин до приватних, якщо інше не передбачене законом або не випливає зі змісту таких відносин. Це означає, що всі публічно-правові законодавчі акти, передусім Земельний кодекс України, які регулюють земельні відносини, мають містити застереження про те, що регульовані ними земельні відносини є публічними, що досі не практикувалося вітчизняним законодавцем. Крім того, положення цієї частини про виявлення публічного змісту земельно-правової норми є дуже розпливчастим і потребуватиме тлумачення судових інстанцій у кожному випадку їх застосування.

На нашу думку, нова редакція ст. 1 ЦК України може істотно ускладнити правове регулювання земельних відносин. Адже замість положення ст. 9 чинної редакції ЦК України, яка доволі чітко розмежовує сфери дії Цивільного, Земельного та інших природоресурсних кодексів України, законопроект № 14056 передбачає проведення свого роду ревізії земельних відносин на предмет виявлення у їх складі публічно-правових відносин. Причому тягар доведення наявності в земельних відносинах публічно-правового змісту покладається цим законопроектом на акти публічного права (законодавця) та судову практику. На нашу думку, редакція ст. 1 є невдалою й потребує вдосконалення. При цьому при її вдосконаленні за основу варто взяти норму ст. 9 ЦК України в редакції від 16 січня 2003 року.

Цей висновок підтверджується й аналізом проєкту Закону України «Про внесення змін до Цивільного кодексу України у зв'язку з оновленням (рекодифікацією) положень книги третьої», який винесений на обговорення. Так, у ч. 1 ст. 315-75 законопроекту зазначено, що здійснення речових прав регулюється цим Кодексом, а у випадках, установлених цим Кодексом, – іншими законами. Проте законопроект не згадує природоресурсні кодекси України –

Земельний, Водний, Лісовий тощо. А ч. 2 цієї статті гласить, що зміна встановлених правил щодо здійснення речових прав за домовленістю сторін допускається у випадках, установлених цим Кодексом. Водночас Земельний кодекс України містить обмеження щодо кола осіб, які можуть набувати права на землю, тому зміна правил поведінки щодо землі може відбуватися не тільки за домовленістю сторін, а з урахування правового режиму земель, щодо яких змінюються такі правила.

Нарешті, ч. 3 ст. 315-75 проголошує, що речеві права здійснюються з дотриманням прав та охоронюваних законом інтересів інших осіб. Отже, виходить, що здійснення речових прав на землю та інші природні об'єкти регламентуватиметься виключно ЦК України. Тобто положення Земельного кодексу України щодо поділу земель на категорії та функціональне зонування територій не враховуватимуться при здійсненні прав на земельні ділянки. Більше того, у регулюванні поведінки власників і користувачів земель законопроект надає переваги правам та охоронюваним законом інтересам інших осіб, а не нормам спеціальних природоресурсних законодавчих актів щодо встановлення обмежень у використанні земель та покладення обов'язків щодо охорони використовуваних земельних ресурсів.

З метою усунення зазначених недоліків законопроектів пропонуємо доповнити ст. 1 частиною четвертою такого змісту: *«4. До відносин природокористування цей Кодекс та інші джерела приватного права застосовуються з урахуванням джерел земельного, водного, лісового, гірничого та іншого природоресурсного законодавства. У разі розбіжностей між джерелами приватного права та джерелами природоресурсного законодавства пріоритет надається джерелам, які більшою мірою захищають суспільний інтерес»*.

Прийняття нового Цивільного кодексу України спричинить істотні зміни у регулюванні земельних та інших природоресурсних відносин. Такі зміни потребують глибокого наукового осмислення фахівцями земельного, аграрного, лісового, водного, гірничого та інших галузей права. Зокрема, предметом наукового аналізу має стати проблема переходу на новий рівень взаємодії норм цивільного права з нормами природоресурсних галузей права в регулюванні використання та охорони земельних та інших природних відносин.

Висновки. Підсумовуючи, маємо зазначити, що проведення рекодифікації ЦК України, можливо, дещо зменшить колізії між нормами цивільного і земельного законодавства в регулюванні земельних відносин і спростить ринковий обіг прав на земельну і неземельну нерухомість, оскільки в такому обігу земельна ділянка матиме лише статус речі, а не природного ресурсу чи засобу виробництва. Водночас при цьому буде фактично «демонтований» регулятивний потенціал земельного права України в частині набуття та здійснення прав на землю та її правової охорони як основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави. Тому проведення рекодифікації ЦК України в частині регулювання земельних відносин вважа-

емо недоцільним або, щонайменше, передчасним. І хоча 22 січня 2026 року до Верховної Ради України був внесений новий законопроект – проект Цивільного кодексу України (Кодексу права приватного)¹², він практично повністю відтворює недоліки вищезазначених законопроектів і потребує істотного доопрацювання.

1. Стрельцов Є. Публічне право і охорона суспільних інтересів: загальне та галузеве. *Право України*. 2025. № 11. С. 37–51. С. 38. 2. Кулинич П. Ф. Право власності на землю: нові підходи до визначення змісту. *Право України*. 2009. № 9. С. 22–29. 3. Костяшкін І. О. Проблеми правового забезпечення соціальної функції права власності на землю в Україні: автореф. дис. ... д. юрид. наук: 12.00.06. Київ, 2017. 38 с. С. 8–9. 4. Сидор. В. Д. Земельне законодавство України: сучасний стан та перспективи розвитку: монографія. Київ: Вид-во «Юридична думка», 2011. 312 с. С. 158. 5. Оновлення Цивільного кодексу України: формування підходів: колективна монографія / О. І. Виговський, Н. Ю. Голубева, С. Д. Гринько та ін.; за заг. ред. проф. Довгертта А. С. і проф. Харитоновна Є. О. Одеса: Видавничий дім «Гельветика», 2020. 674 с. С. 20. 6. Титова Н. І. Співвідношення Земельного та Цивільного кодексів України: деякі проблеми. *Право України*. 2004. № 3. С. 74; Шульга М. В. Співвідношення земельно-правових та цивільно-правових приписів при регулюванні земельних відносин: стан та перспективи. *Вісник Академії правових наук України*. 2004. № 1. С. 123; Кулинич П. Ф. Проблеми взаємодії норм цивільного і земельного права у регулюванні земельних відносин. *Бюлетень Міністерства юстиції України*. 2006. № 3. С. 74–79; Носік В. В. Співвідношення та взаємозв'язок цивільного законодавства із земельним, природо-ресурсним та екологічним законодавством. *Правова система України: історія, стан та перспективи*: у 5 т. Т. 3: Цивільно-правові науки. Приватне право / за заг. ред. Н. С. Кузнецової. Харків: Право, 2008. 640 с. С. 602–637; Глотова О. В. Правове регулювання угод із земельними ділянками в Україні: монографія. Одеса: Фенікс, 2008. 256 с. С. 96–113. 7. Мірошниченко А. М. Колізії в правовому регулюванні земельних відносин в Україні: монографія. Київ: Алерта; КНТ; ЦУЛ, 2009. 268 с. С. 59. 8. Носік В. В. До питання про наукову концепцію розвитку земельного законодавства України. *Адаптація законодавства України до положень права Європейського Союзу: збірник матеріалів науково-практичної конференції (м. Київ, 10 жовтня 2025 р.)*. Одеса: Видавництво «Юридика», 2025. 376 с. С. 166. 9. Концепція оновлення Цивільного кодексу України. Київ: Видавничий дім «АртЕк», 2020. 128 с. С. 20–21. 10. Кулинич П. Ф. Цивільний кодекс України як регулятор земельних відносин: деякі проблеми рекодифікації. *Рекодифікація речового права: збірник матеріалів XIV Міжнародного цивільно-правового форуму (м. Київ, 16 травня 2025 р.)*. Одеса: Видавництво «Юридика», 2025. 200 с. С. 89–93. 11. Проект Закону України «Про внесення змін до Цивільного кодексу України у зв'язку із оновленням (рекодифікацією) положень книги першої», реєстр. номер 14056. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/57356> 12. Проект Цивільного кодексу України (Кодексу права приватного), реєстр. номер 14394. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/69528>

References

1. Streltsov Ye. Publiche pravo i okhorona suspilnykh interesiv: zahalne ta haluzeve. *Pravo Ukrainy*. 2025. № 11. С. 37–51. С. 38 (in Ukr.). 2. Kulynych P. F. Pravo vlasnosti na zemliu: novi pidkhody do vyznachennia zmistu. *Pravo Ukrainy*. 2009. № 9. С. 22–29 (in

Ukr.). 3. Kostiaszhin I. O. Problemy pravovoho zabezpechennia sotsialnoi funktsii prava vlasnosti na zemliu v Ukraini: avtoref. dys. ... d. yuryd. nauk: 12.00.06. Kyiv, 2017. 38 s. S. 8–9 (in Ukr.). 4. Sydor. V. D. Zemelne zakonodavstvo Ukrainy: suchasnyi stan ta perspektvy rozvytku: monohrafiia. Kyiv: Vyd-vo «Iurydychna dumka», 2011. 312 s. S. 158 (in Ukr.). 5. Onovlennia Tsyvilnoho kodeksu Ukrainy: formuvannia pidkhodiv: kolektyvna monohrafiia / O. I. Vyhovskiy, N. Iu. Holubieva, S. D. Hryenko ta in.; za zah. red. prof. Dovherta A. S. i prof. Kharytonova Ye. O. Odesa: Vydavnychiy dim «Helvetyka», 2020. 674 s. S.20 (in Ukr.). 6. Tytova N. I. Spivvidnoshennia Zemelnogo ta Tsyvilnoho kodeksiv Ukrainy: deiaiki problemy. Pravo Ukrainy. 2004. № 3. S. 74 (in Ukr.); Shulha M. V. Spivvidnoshennia zemelno-pravovykh ta tsyvilno-pravovykh prypysiv pry rehuliuванні zemelnykh vidnosyn: stan ta perspektvy. *Visnyk Akademii pravovykh nauk Ukrainy*. 2004. № 1. S. 123 (in Ukr.); Kulynych P. F. Problemy vzaïmodii norm tsyvilnoho i zemelnogo prava u rehuliuванні zemelnykh vidnosyn. *Biuletën Ministerstva yustytisii Ukrainy*. 2006. № 3. S. 74–79 (in Ukr.); Nosik V. V. Spivvidnoshennia ta vzaïmozv'язok tsyvilnoho zakonodavstva iz zemelnym, pryrodoresurnym ta ekolohichnym zakonodavstvom. *Pravova systema Ukrainy: istoriia, stan ta perspektvy: u 5 t.* T. 3: Tsyvilno-pravovi nauky. Pryvatne pravo / za zah. red. N. S. Kuznietsovoi. Kharkiv: Pravo, 2008. 640 s. S. 602–637 (in Ukr.); Hlotova O. V. Pravove rehuliuвання uгод iz zemelnymy diliankami v Ukraini: monohrafiia. Odesa: Feniks, 2008. 256 s. S. 96–113 (in Ukr.). 7. Mirosnichenko A. M. Kolizii v pravovomu rehuliuванні zemelnykh vidnosyn v Ukraini: monohrafiia. Kyiv: Alerta; KNT; TsUL, 2009. 268 s. S. 59 (in Ukr.). 8. Nosik V. V. Do pytannia pro naukovu kontseptsiiu rozvytku zemelnogo zakonodavstva Ukrainy. *Adaptatsiia zakonodavstva Ukrainy do polozhen prava Yevropeiskoho Soiuzu: zbirnyk materialiv naukovo-praktychnoi konferentsii (m. Kyiv, 10 zhovtnia 2025 r.)*. Odesa: Vydavnytstvo «Iurydyka», 2025. 376 s. S. 166 (in Ukr.). 9. Kontseptsiiia onovlennia Tsyvilnoho kodeksu Ukrainy. Kyiv: Vydavnychiy dim «ArtEk», 2020. 128 s. S. 20–21 (in Ukr.). 10. Kulynych P. F. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy yak rehuliator zemelnykh vidnosyn: deiaiki problemy rekodyfikatsii. *Rekodyfikatsiia rechovoho prava: zbirnyk materialiv XIV Mizhnarodnoho tsyvilistychnoho forumu (m. Kyiv, 16 travnia 2025 r.)*. Odesa: Vydavnytstvo «Iurydyka», 2025. 200 s. S. 89–93 (in Ukr.). 11. Proiekt Zakonu Ukrainy «Pro vnesennia zmin do Tsyvilnoho kodeksu Ukrainy u zviazku iz onovlenniam (rekodyfikatsiiei)u polozhen knyhy pershoi», reiestr. nomer 14056. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/57356> (in Ukr.). 12. Proiekt Tsyvilnoho kodeksu Ukrainy (Kodeksu prava pryvatnoho), reiestr. nomer 14394. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/69528> (in Ukr.).

Kulynych Pavlo. Legal regulation of land relations in the context of the Civil Code of Ukraine: civil law vs land law concept

The article is devoted to the study of challenges for the development of legal regulation of land relations in the context of the recodification of civil legislation of Ukraine, in the process of which it is proposed to expand the subject of civil law at the expense of a significant part of land relations, which are regulated by the norms of land law. According to the civil law concept, land as an object of legal relations is only a thing, while the land law concept considers land as a complex object of legal relations, which includes the features of land as a natural resource, spatial basis, object of labor, means of production and thing. Therefore, the main dominant of the development of land law is to establish such a protective regime for land that provides the best prerequisites for its use by public and private persons, taking into account the interests of society. Firstly, during the 20th century, there was a process of differentiation of the

legal regime of lands by dividing them into categories designed to meet the needs of society in various types of land use (agricultural, industrial, recreational, protected, etc.). Such differentiation is accompanied by an increase in the number of legal norms in land legal mechanisms that specialize in regulating land relations regarding the protection and use of individual categories and even subcategories of lands. Secondly, land legal relations have acquired a dominant role, the subjects of which have the right to demand from other subjects of these relations not only and not so much the taking of certain actions to satisfy their interests, but also actions to change (improve) the qualitative parameters of land plots as objects of land relations (restoration of soil cover of the plot, cessation of degradation processes, increase in land fertility, etc.). Thirdly, the evolution of legal regulation of land relations in the Soviet and modern periods included a transformation of the content of land rights. To replace the civil concept of land ownership, which is based on the triad of the owner's rights to own, use and dispose of a land plot, a land law concept of land ownership was formed, the content of which covers not only the three mentioned rights of the owner, but also includes another element – the legal obligation to protect and rationally use the land. Moreover, the new element has acquired a key importance in the content of land ownership, ensuring the implementation of the social function of land ownership. The owner's freedom to own, use and dispose of it is limited by the legal obligation to protect and rationally use the relevant land plot. Fourth, a special mechanism for protecting land rights has been formed in land law, which is significantly different from their civil law protection. The main emphasis in protecting land rights in land law is on protecting land as objects of land rights. The land law concept of protecting land rights is based on the fact that if a land plot degrades, its qualitative state as a natural resource, spatial basis and means of production deteriorates, then this simultaneously devalues the right to such a land plot. Therefore, the key direction of land protection in land law is to restore the qualitative characteristics of damaged land plots, returning them to the physical state in which they were before the damage. In turn, the main task of civil law in combating land degradation is to compensate owners and users of land plots for losses caused by damage to the plot in monetary form. Thus land law concept of the regulation of land relations allows to implement the provisions of the Constitution of Ukraine that land is the main national wealth, which is under special protection of the state, and the provision that ownership obliges, that is, performs a social function. Recodification of the Civil Code of Ukraine may somewhat reduce the conflict of civil and land legislation in regulating land relations and simplify the market circulation of rights to land and non-land real estate, while at the same time reducing the regulatory potential of land law of Ukraine in terms of acquisition and exercise of rights to land as the main national wealth subject to special protection. Therefore, the recodification of the Civil Code of Ukraine in terms of regulating land relations is at least premature.

Keywords: land, land relations, land law, land ownership, land protection, civil law, recodification, civil law and land law concepts.

Дата першого надходження рукопису до видання: 25.01.2026

Дата прийнятого до друку рукопису після рецензування: 03.03.2026

Дата публікації: 24.03.2026