

УДК 347.235:349.41

DOI <https://doi.org/10.31392/NPU-nc.series18.2026.49.15>

Стаття поширюється на умовах ліцензії відкритого доступу (CC BY 4.0)

Маньгора В. В.orcid.org/0000-0003-3812-3797**Шуть В. В.**orcid.org/0009-0003-6009-8214

ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА ЯК ОБ'ЄКТ ЦИВІЛЬНИХ ПРАВ У ПЕРІОД ВОЄННОГО СТАНУ

У статті досліджено правову природу земельної ділянки як об'єкта цивільних прав в умовах воєнного стану в Україні. Актуальність теми зумовлена масштабними викликами, з якими зіткнулася система земельних відносин внаслідок повномасштабного вторгнення, а також необхідністю адаптації цивільного та земельного законодавства до реалій збройного конфлікту. Розглянуто поняття, класифікацію та ознаки земельної ділянки з урахуванням положень Земельного кодексу України та Цивільного кодексу України, а також конституційних засад охорони земель як національного багатства.

Проаналізовано чинну нормативно-правову базу, що регулює земельні відносини, зокрема законодавчі зміни, прийняті у 2022 році у зв'язку з введенням воєнного стану. У дослідженні використано формально-юридичний, порівняльно-правовий та системно-структурний методи пізнання. Виявлено системні проблеми застосування земельного законодавства в умовах збройного конфлікту: порушення кадастрових та реєстраційних процедур, знищення межової інфраструктури, примусове вилучення земель для потреб оборони, правовий вакуум на окупованих територіях, а також труднощі переміщених землевласників.

Розглянуто доктринальні підходи до визначення поняття «земельна ділянка» та її подвійну правову природу як матеріального і ідеального об'єкта цивільних прав. Проаналізовано співвідношення приватноправового та публічно-правового вимірів земельних відносин в умовах збройного конфлікту, зокрема питання примусового відчуження та відновлення кадастрових даних. Окрему увагу приділено перспективам відновлення земельних прав громадян у повоєнний період. Запропоновано рекомендації щодо вдосконалення земельного законодавства в умовах воєнного часу та в повоєнний період.

Ключові слова: земельна ділянка, цивільні права, воєнний стан, правовий режим, нерухоме майно.

Постановка проблеми. Правове регулювання земельних відносин в Україні тривалий час характеризувалося суперечностями між різними галузями законодавства, насамперед між Цивільним кодексом України від 16.01.2003 № 435-IV та Земельним кодексом України від 25.10.2001 № 2768-III. Введення воєнного стану 24 лютого 2022 року створило абсолютно новий комплекс викликів для регулювання цивільних прав на земельні ділянки.

Військові дії, окупація територій, примусове переміщення населення, руйнування інфраструктури, обмеження адміністративних та реєстраційних процедур суттєво порушили нормальне функціонування механізму обігу землі. Питання, які раніше вважалися переважно теоретичними, – такі як співвідношення публічно- та приватноправових інтересів у регулюванні земельних відносин або межі допустимих обмежень цивільного обороту земельних ділянок, – тепер набули нагального практичного значення, що підтверджується як положеннями Конституції України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР [1], так і нормами Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III. [2].

Українське законодавство, визнаючи землю основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави відповідно до статті 14 Конституції України [1], традиційно ґрунтується на необхідності забезпечення балансу між її приватноправовою природою як об'єкта права власності та цивільного обороту і публічно-правовою функцією як територіальної, природоресурсної та екологічної основи існування держави. Проте запровадження воєнного стану суттєво трансформувало цей баланс, оскільки правовий режим земельних ділянок,

механізми реалізації права власності, їх обігу та юридичного захисту зазнали істотних змін, зумовлених необхідністю забезпечення національної безпеки, оборони держави та захисту суспільних інтересів.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Теоретичні та практичні аспекти правового режиму земельних ділянок як об'єктів цивільних прав досліджуються у працях вітчизняних науковців, однак після запровадження в Україні правового режиму воєнного стану ця проблематика набула нової актуальності. В. В. Носік обґрунтовує, що земельна реформа повинна базуватися на чіткій правовій ідеології, яка забезпечує поєднання конституційних гарантій права власності із публічними інтересами держави та формує методологічні засади розвитку земельного законодавства [3]. О. В. Зигрій та І. В. Сендецька зазначають, що реалізація права власності на землю потребує належного законодавчого забезпечення, а існуючі колізії між нормами земельного і цивільного законодавства негативно впливають на ефективність захисту прав власників земельних ділянок, що особливо проявилось в умовах воєнного стану [4]. Ю. Ф. Дехтяренко наголошує, що законодавчі зміни, прийняті після введення воєнного стану, були спрямовані насамперед на забезпечення продовольчої безпеки держави, спрощення доступу до земель сільськогосподарського призначення та удосконалення механізмів державного регулювання земельних відносин [5].

Вагомий внесок у розвиток теоретичних засад земельного права зробив П. Ф. Кулинич, який у монографії «Земельна реформа в Україні: правові проблеми» обґрунтовує необхідність удосконалення земельного законодавства на основі принципів верховенства права, гарантування права власності та забезпечення раціонального використання земельних ресурсів [6]. Особливості функціонування земельних відносин в умовах воєнного стану також досліджують О. Настіна, яка аналізує правові підстави примусового припинення права власності на земельні ділянки для задоволення суспільних потреб [8], та О. Зигрій, І. Ятчишина і Н. Чижевська, які звертають увагу на необхідність адаптації механізмів правового регулювання земельних відносин до викликів воєнного часу та забезпечення балансу між приватними і публічними інтересами [9].

Метою статті є дослідження земельної ділянки як об'єкта цивільних прав в умовах правового режиму воєнного стану, аналіз особливостей реалізації та обмеження речових і зобов'язальних прав на земельні ділянки, оцінка впливу спеціального законодавства, прийнятого у період воєнного стану, на цивільний оборот земель, а також формулювання пропозицій щодо вдосконалення правового регулювання у післявоєнний період.

Виклад основного матеріалу дослідження. Законодавче визначення земельної ділянки викладено у п. 1 ст. 79 Земельного кодексу України, яка передбачає, що земельна ділянка – це частина земної поверхні з встановленими межами, певним місцем розташування та визначеними правами [2]. Українська цивільно-правова доктрина виробила розуміння цього визначення. Встановлено, що земля як природний ресурс сама по собі не може бути об'єктом правовідносин.

Швидше, саме індивідуалізована «земельна ділянка» – обмежена кадастровими межами, що має унікальний кадастровий номер та зареєстрована в Державному земельному кадастрі – є власне об'єктом цивільних прав. Лише юридично оформлена земельна ділянка, внесена до кадастру, стає повноцінним об'єктом цивільного обороту, захищеним засобами приватноправового регулювання.

У цьому сенсі земельна ділянка має як матеріальний (фізичний) вимір – фактичну поверхню землі – так і ідеальний (правовий) вимір – комплекс прав та обов'язків, пов'язаних з нею. Належне функціонування системи державної реєстрації та Державного земельного кадастру є однією з ключових передумов ефективного правового регулювання земельних відносин, оскільки саме ці механізми забезпечують юридичну визначеність правового статусу земельних ділянок та стабільність цивільного обороту земель в умовах воєнного стану.

Конституція України визнає землю першочерговим національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави (стаття 14) [1], і цей принцип відтворено у статті 373 Цивільного кодексу України [7] та статті 1 Земельного кодексу України [2]. Цей конституційний

мандат передбачає, що земля не може розглядатися як звичайний товар, що вільно обігається на ринку. Її цивільно-правовий режим повинен включати обов'язкові обмеження та заборони, що відображають суспільні інтереси, екологічна ситуація та природні якості землі.

Тому земельні ділянки традиційно займали особливе становище в українському цивільному праві: вони класифікуються як нерухоме майно (стаття 181 Цивільного кодексу України) [7], проте їх обіг підлягає законодавчим обмеженням, які не поширюються на звичайні рухомі чи нерухомі об'єкти. В умовах воєнного стану питання реалізації та припинення права власності на земельні ділянки набувають особливого значення, оскільки застосування спеціальних правових механізмів має забезпечувати баланс між суспільними потребами, пов'язаними з обороною держави, та належним захистом конституційного права власності.

Цивільне право регулює три категорії відносин, предметом яких є земельна ділянка:

- 1) статичні (речові) відносини, що забезпечують присвоєння земельної ділянки певному суб'єкту;
- 2) динамічні (зобов'язальні) відносини, що виникають при передачі земельної ділянки від однієї особи до іншої;
- 3) забезпечувальні відносини, що виникають, коли земельна ділянка як нерухоме майно служить для забезпечення цивільних зобов'язань.

В умовах воєнного стану реалізація речових і зобов'язальних прав на земельні ділянки істотно ускладнюється через запровадження спеціальних законодавчих обмежень, особливостей державної реєстрації та необхідність забезпечення публічних інтересів у сфері використання земельних ресурсів. Кожна з цих категорій підпорядковується специфічним імперативним нормам, суворість яких, як правило, є вищою, ніж щодо інших видів нерухомого майна.

Проаналізуємо нормативну базу, що регулює правовий статус земельних ділянок як об'єктів цивільних прав. Нормативна база, що регулює земельні ділянки як об'єкти цивільних прав, спирається на три основні джерела: Конституцію України, Цивільний кодекс України (Книга третя, «Право власності та інші речові права») та Земельний кодекс України. Ці документи діють паралельно та взаємно доповнюють один одного, хоча їх співіснування історично породжувало напруженість та колізії.

Земельний кодекс, наприклад, містить численні положення переважно цивільно-правового характеру (правила купівлі-продажу, обміну, дарування, оренди, іпотеки, емфітевзису та суперфіції земельних ділянок) [2], що спонукало вчених виступати за чіткіше розмежування предмета земельного та цивільного законодавства. В умовах воєнного стану ця проблема набуває особливої актуальності, оскільки спеціальні тимчасові норми істотно змінюють звичайний порядок набуття, реалізації та припинення прав на земельні ділянки.

Земельна ділянка набуває статусу об'єкта цивільних прав з моменту її утворення та державної реєстрації. Утворення передбачає визначення площі та меж ділянки, присвоєння їй кадастрового номера та реєстрацію в Державному земельному кадастрі; Право власності або інші речові права виникають з моменту їх державної реєстрації (стаття 125 Земельного кодексу; пункт 9 стаття 79-1 Земельного кодексу) [2].

Ці два етапи є конститутивними: без них жодна угода, що впливає на ділянку, не може мати юридичної сили. Державний земельний кадастр є авторитетним джерелом інформації про кожну земельну ділянку, що містить дані про її місцезнаходження, опис меж, площу, якість ґрунту, цільове використання та обтяження. Державний земельний кадастр є тією правовою «пам'яттю» про земельну ділянку, втрата якої рівнозначна знищенню самого об'єкта цивільних прав.

За умов воєнного стану, запровадженого Указом Президента № 64/2022 та схваленого Верховною Радою 24 лютого 2022 року, було прийнято низку спеціальних законодавчих заходів, які безпосередньо впливають на цивільно-правовий режим земельних ділянок. Законом України від 24 березня 2022 року № 2145-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо регулювання земельних відносин у умовах воєнного стану» [10] було запроваджено тимчасові обмеження на операції із землею на певних категоріях територій. Однією з ключових законодавчих змін стало тимчасове скасування обов'язкового проведення електронних

земельних торгів при передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення на період дії воєнного стану.

Водночас законодавець запровадив спрощений порядок формування таких земельних ділянок, який допускає їх передачу в оренду без внесення відомостей до Державного земельного кадастру, без державної реєстрації земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера. Крім того, право оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, набуте за цими правилами, не підлягає державній реєстрації. При цьому договір оренди, укладений відповідно до спеціального правового режиму воєнного стану, не може бути поновлений або укладений на новий строк після закінчення його дії.

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12.05.2022 № 2247-IX [11] визначає особливості регулювання земельних відносин, а саме володіння, користування та розпорядження землею на час війни.

Розглянемо класифікацію земельних ділянок та основні етапи її історичного розвитку. Земельний кодекс України класифікує землі за категоріями цільового використання: сільськогосподарські угіддя; землі населених пунктів; землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення; землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; землі рекреаційного призначення; землі історико-культурного призначення; лісові угіддя; землі водного фонду; та землі запасу (стаття 19 Земельного кодексу) [2]. Ця класифікація визначає правовий режим кожної категорії, включаючи обсяг допустимих операцій, коло правомочних суб'єктів та застосовні публічно-правові обмеження.

Щодо суб'єктів земельних правовідносин, Земельний кодекс визначає кілька категорій учасників: фізичні особи (включаючи іноземних громадян та осіб без громадянства), юридичні особи, територіальні громади та держава. В умовах воєнного стану суб'єктний склад земельних правовідносин ускладнюється появою нових учасників – військових адміністрацій та органів оборонного відомства, – повноваження яких у сфері земельного управління залишаються недостатньо нормативно визначеними.

Проаналізуємо ключові проблеми регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану. Застосування цивільного законодавства щодо земельних ділянок в умовах воєнного стану виявило низку системних проблем. По-перше, призупинення або переривання кадастрових та реєстраційних процедур на територіях, близьких до воєнних дій або уражених ними, фактично заблокувала здійснення цивільних прав, пов'язаних із земельними ділянками в цих районах.

Державний земельний кадастр та Державний реєстр речових прав на нерухоме майно вимагають функціонуючої цифрової інфраструктури та наявності компетентних реєстраторів; обидві умови часто недоступні в районах активних бойових дій. В результаті, землевласники не можуть формалізувати придбання, передачу або обтяження своїх прав, а треті сторони не можуть перевірити правовий статус ділянок, в яких вони мають інтерес.

По-друге, знищення фізичних межових знаків та документації землевпорядкування на територіях, що зазнали бомбардувань або окупації, створює серйозні труднощі для ідентифікації та відновлення земельних ділянок як індивідуалізованих об'єктів цивільних прав. Оскільки юридичне існування земельної ділянки залежить від її кадастрової реєстрації та точності її зареєстрованих меж, знищення межевої інфраструктури може фактично зробити зареєстровані права нездійсненними на практиці, в очікуванні дорогих та адміністративно обтяжливих процедур повторного визначення меж.

По-третє, примусове вилучення земельних ділянок для військових та оборонних потреб, хоча й конституційно допустиме згідно зі статтею 41 Конституції та юридично врегульоване змінами, внесеними у 2022 році, викликає гострі питання щодо адекватності та своєчасності компенсації. Чинне законодавче рішення, яке передбачає відстрочену компенсацію за умови наявності бюджетних коштів, було розкритиковано як недостатнє для захисту землевласників від фактичної експропріації без належного засобу правового захисту.

По-четверте, окупація українських територій Російською Федерацією та застосування російського законодавства на окупованих територіях створили ситуацію, в якій права України на земельні ділянки, зареєстровані в Державному земельному кадастрі, співіснують із нібито правами, що виникають згідно з правовим порядком окупаційної держави. Українське законодавство не визнає законності будь-яких угод із земельними ділянками, укладених за часів окупаційної адміністрації, але практичне вирішення суперечливих претензій на право власності вимагатиме масштабних судових процесів після звільнення територій, що створює величезне навантаження на українські суди та адміністративні органи.

По-п'яте, тривале переміщення землевласників створює труднощі щодо виконання зобов'язань, пов'язаних із земельними ділянками (земельний податок, дотримання вимог цільового використання, захист від самовільного захоплення та незаконного захоплення третіми особами). Призупинення строків давності, хоча частково вирішує деякі з цих проблем, не вирішує всіх практичних проблем, що виникають через нездатність землевласників здійснювати особистий контроль над своєю власністю.

У світлі вищезазначеного аналізу пропонуються такі напрямки вдосконалення законодавства. По-перше, необхідно створити спрощену процедуру дистанційної реєстрації земельних ділянок, розташованих на територіях, близьких до бойових дій або постраждалих від них, що дозволить власникам виконувати кадастрові та реєстраційні операції без фізичного доступу до місцевих адміністративних органів. Засоби електронної ідентифікації та механізми нотаріальної дистанційної автентифікації, які вже частково впроваджені в українське електронне урядування, слід поширити на всі операції з реєстрації землі.

По-друге, слід створити спеціальну програму для відновлення кадастрових даних, знищених або втрачених в результаті бойових дій. Ця програма повинна використовувати супутникові знімки, дані аерофотозйомки та архівні кадастрові записи для відновлення інформації про межі постраждалих ділянок, зі спрощеною судовою або адміністративною процедурою підтвердження відновлених даних.

По-третє, механізм компенсації при примусовому вилученні земельних ділянок для потреб оборони потребує подальшого розвитку. Законодавець повинен встановити чіткі терміни виплати компенсації та запровадити механізм нарахування відсотків у разі затримки, відповідно до стандартів, встановлених Європейським судом з прав людини згідно з Протоколом № 1 до Європейської конвенції з прав людини.

По-четверте, слід прийняти законодавчу базу для систематичного визнання недійсними угод з українськими земельними ділянками, що здійснюються під владою Російської Федерації на окупованих територіях. Така база повинна чітко визначати критерії недійсності, процедуру відновлення українських реєстраційних записів та правовий статус добросовісних третіх осіб, які могли покладатися на записи окупаційної влади.

По-п'яте, чинне формулювання пункту 1 статті 79 Земельного кодексу, яке визначає земельну ділянку шляхом посилання на «визначені права» без згадки про обов'язки, слід змінити, щоб відобразити повну правову реальність: земельна ділянка – це частина земної поверхні з встановленими межами, певним місцем розташування та визначеними правами та обов'язками, що до неї накладаються [2].

Ця поправка, відносно технічна в мирний час, набуває додаткового значення за умов воєнного стану, коли зобов'язання, пов'язані з землею (дотримання цільового використання, утримання меж, сплата зборів), можуть суперечити практичній неможливості виконання зобов'язань переміщеними або постраждалими від конфлікту власниками.

Висновки. Земельна ділянка, як об'єкт цивільних прав згідно з українським законодавством, має подвійну правову природу: вона одночасно є матеріальним благом (нерухомість майно, що підлягає приватноправовому регулюванню) та ресурсом суспільного значення (національне багатство, що перебуває під особливою державною охороною). Ця подвійність, яка породжувала доктринальну та законодавчу напруженість з моменту прийняття Земельного кодексу 2001 року, стала особливо гострою в умовах військового стану, запровадженого в лютому 2022 року.

Існуюча нормативна база, що зосереджена на Цивільному кодексі України, Земельному кодексі України та Конституції України, забезпечує загальнодостатню основу для правового регулювання земельних ділянок у мирний час. В окремих умовах збройного конфлікту були значні прогалини та слабкі місця: порушення кадастрових та реєстраційних процедур, руйнування фізичної прикордонної інфраструктури, проблеми примусового вилучення з належною компенсацією, правовий вакуум, створений окупацією, та практичні труднощі переміщених землевласників. Законодавчі заходи, прийняті з лютого 2022 року, хоча й вирішують деякі з цих питань, залишаються фрагментарними та неповними.

Майбутні дослідження мають бути зосереджені на порівняльному аналізі правового регулювання земельних відносин в інших державах, які пережили або переживають збройний конфлікт, з призначенням визначення найкращих практик, застосованих до українського контексту. Гармонізація українського земельного законодавства зі стандартами Європейського Союзу в рамках процесу вступу України також повинна завершитися під час розробки післявоєнної законодавчої реформи.

Використана література:

1. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. Відомості Верховної Ради України. 1996. № 30. Ст. 141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 16.05.2026).
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. Відомості Верховної Ради України. 2002. №№ 3-4, Ст. 27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14> (дата звернення: 16.05.2026).
3. Носік В. В. Методологічні та теоретичні основи правової ідеології земельної реформи в Україні. Філософія права і загальна теорія права. 2012. № 1. С. 209-214. DOI: 10.21564/2227-7153.2012.1.183789.
4. Зигрій О. В., Сендецька І. В. Право власності на землю: сучасні проблеми та перспективи їх вирішення. Наукові записки. Серія: Право. 2023. № 14. С. 55–59. DOI: 10.36550/2522-9230-2023-14-55-59.
5. Дехтяренко Ю. Ф. Регулювання земельних відносин в Україні: воєнний стан та повоєнний період. Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Державне управління. 2023. Т. 18, № 2. С. 31–37. DOI: 10.17721/2616-9193.2023/18-5/14.
6. Кулинич П. Ф. Земельна реформа в Україні: правові проблеми : монографія. Київ : Норма права, 2021. 235 с.
7. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV Відомості Верховної Ради України. 2003. №№ 40-44. Ст. 356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/435-15> (дата звернення: 16.05.2026).
8. Настіна О. Особливості правового регулювання примусового припинення права власності на землю в умовах правового режиму воєнного стану в Україні ScienceRise: Juridical Science. 2022. № 1 (19). С. 24–29. DOI: 10.15587/2523-4153.2022.254212.
9. Зигрій О., Ятчишина І., Чижовська Н. Особливості регулювання земельних відносин під час воєнного стану. Актуальні проблеми правознавства. 2023. № 1. С. 153–158. DOI: 10.35774/app2023.01.153.
10. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану : Закон України від 24 берез. 2022 р. № 2145-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20> (дата звернення: 10.05.2026).
11. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану : Закон України від 12.05.2022 № 2247-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2247-20> (дата звернення: 16.05.2026).

References:

1. Verkhovna Rada of Ukraine (1996). Konstytutsiia Ukrainy [Constitution of Ukraine]. Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy, no. 30, art. 141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80> [in Ukrainian].
2. Verkhovna Rada of Ukraine. (2001). Zemelnyi kodeks Ukrainy [Land Code of Ukraine]. Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy, no. 3-4, art. 27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14> [in Ukrainian].
3. Nosik, V. V. (2012). Metodolohichni ta teoretychni osnovy pravovoi ideolohii zemelnoi reformy v Ukraini [Methodological and Theoretical Foundations of the Legal Ideology of Land Reform in

- Ukraine]. *Filosofia prava i zahalna teoriia prava*. 1, 209-214. <https://doi.org/10.21564/2227-7153.2012.1.183789> [in Ukrainian].
4. Zyhrii, O. V., & Sendetska, I. V. (2023). *Pravo vlasnosti na zemliu: suchasni problemy ta perspektyvy yikh vyrishennia* [Ownership of Land: Current Problems and Prospects for Their Solution]. *Naukovi zapysky. Seria: Pravo*. 14, 55–59. <https://doi.org/10.36550/2522-9230-2023-14-55-59> [in Ukrainian].
 5. Dekhtiarenko, Yu. F. (2023). *Rehuliuвання земельних відносин в Україні: воєнний стан та повоєнний період* [Regulation of Land Relations in Ukraine: Martial Law and the Post-War Period]. *Visnyk Kyivskoho natsionalnoho universytetu imeni Tarasa Shevchenka. Derzhavne upravlinnia*. 18(2), 31–37. <https://doi.org/10.17721/2616-9193.2023/18-5/14> [in Ukrainian].
 6. Kulnych, P. F. (2021). *Zemelna reforma v Ukraini: pravovi problemy* [Land Reform in Ukraine: Legal Problems]. Kyiv: Norma Prava. [in Ukrainian].
 7. Verkhovna Rada of Ukraine. (2003). *Tsyvilnyi kodeks Ukrainy 235* [Civil Code of Ukraine]. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*, no. 40-44, art. 356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/435-15> (accessed: 16.05.2026). [in Ukrainian].
 8. Nastina, O. (2022). *Osoblyvosti pravovoho rehuliuвання примусового припинення права власності на землю в умовах правового режиму воєнного стану в Україні* [Peculiarities of Legal Regulation of Compulsory Termination of Land Ownership under Martial Law in Ukraine]. *ScienceRise: Juridical Science*, 1(19), 24–29. <https://doi.org/10.15587/2523-4153.2022.254212> [in Ukrainian].
 9. Zyhrii, O., Yatchyshyna, I., & Chyzhavska, N. (2023). *Osoblyvosti rehuliuвання земельних відносин під час воєнного стану* [Peculiarities of Regulation of Land Relations under Martial Law]. *Aktualni problemy pravoznavstva*. 1, 153–158. <https://doi.org/10.35774/app2023.01.153> [in Ukrainian].
 10. Verkhovna Rada of Ukraine. (2022). *Pro vnesennia zmin do deiakikh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo rehuliuвання земельних відносин в умовах воєнного стану: Law of Ukraine No. 2145-IX of March 24, 2022* [On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Regarding the Regulation of Land Relations under Martial Law]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20>. [in Ukrainian].
 11. Verkhovna Rada of Ukraine. (2022). *Pro vnesennia zmin do deiakikh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo osoblyvosti rehuliuвання земельних відносин в умовах воєнного стану: Law of Ukraine No. 2247-IX of May 12, 2022* [On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Regarding the Peculiarities of Regulation of Land Relations under Martial Law]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2247-20>. [in Ukrainian].

Manhora V. V., Shyt V. V. Land plot as an object of civil rights under martial law

The article examines the legal nature of a land plot as an object of civil rights under martial law in Ukraine. The relevance of the topic is due to the large-scale challenges faced by the system of land relations as a result of a full-scale invasion, as well as the need to adapt civil and land legislation to the realities of the armed conflict. The concept, classification and features of a land plot are considered, taking into account the provisions of the Land Code of Ukraine and the Civil Code of Ukraine, as well as the constitutional principles of protecting land as a national wealth. The current regulatory and legal framework regulating land relations is analyzed, in particular the legislative changes adopted in 2022 in connection with the introduction of martial law. The study uses formal-legal, comparative-legal and system-structural methods of cognition. Systemic problems of land legislation application in conditions of armed conflict are revealed: violation of cadastral and registration procedures, destruction of border infrastructure, forced seizure of land for defense needs, legal vacuum in occupied territories, as well as difficulties of displaced landowners. Doctrinal approaches to defining the concept of “land plot” and its dual legal nature as a material and ideal object of civil rights are considered. The correlation of private law and public law dimensions of land relations in conditions of armed conflict is analyzed, in particular the issue of forced alienation and restoration of cadastral data. Special attention is paid to the prospects of restoration of land rights of citizens in the post-war period. Recommendations are proposed for improving land legislation in conditions of wartime and in the post-war period.

Key words: land plot, civil rights, martial law, legal regime, real estate.

Дата першого надходження статті до видання: 31.07.2026

Дата прийняття статті до друку після рецензування: 04.09.2026

Дата публікації (оприлюднення) статті: 22.09.2026