

УДК 347.234

DOI: 10.33663/1563-3349-2026-99-231

ISSN 1563-3349

І. В. ПОПАДЮК

СПІВВІДНОШЕННЯ НОРМ ПРО ВІДЧУЖЕННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЯКЕ ПЕРЕБУВАЄ У ПРИВАТНІЙ ВЛАСНОСТІ, ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ ІЗ ЗАГАЛЬНИМИ ЗАСАДАМИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

Досліджено такі підстави припинення права власності, як відчуження нерухомого майна, належного особі на праві приватної власності, як відчуження для суспільних потреб та з метою суспільної необхідності. На підставі аналізу національного законодавства, ЄСПЛ та Протоколу № 1 до неї, практики ЄСПЛ зроблено низку висновків практичного і теоретичного змісту. Зокрема, обґрунтовано необхідність уніфікувати терміни «суспільні потреби» і «суспільна необхідність». Єдиним терміном для позначення відчуження нерухомого майна для суспільних, державних інтересів має стати термін «для суспільних потреб».

Ключові слова: право власності, припинення права власності, суспільна потреба, суспільна необхідність, викупна ціна, відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності.

Popadiuk Igor. Correlation of the norms on the alienation of privately owned real estate for public needs with the general principles of civil legislation

The article is devoted to the study of such grounds for termination of ownership as alienation of real estate belonging to a person on the right of private ownership, as alienation for public needs and for the purpose of public necessity. Based on the analysis of national legislation, the ECHR and Protocol No. 1 thereto, and the practice of the ECHR, a number of conclusions of practical and theoretical content have been made. In particular, the need to unify the terms “public needs” and “public necessity” is substantiated. The only term to designate the alienation of real estate for public, state interests should be the term “for public needs”.

Key words: *property right, termination of property right, public need, public necessity, redemption price, alienation of land plots, other real estate objects located on them, for public needs or for reasons of public necessity.*

Актуальність дослідження питань балансу приватних та публічних інтересів у відносинах права власності є безумовною, адже ці інтереси взаємопов'язані та взаємообумовлені. Ця взаємність особливо очевидна у разі виникнення необхідності відчуження об'єктів нерухомого майна, яке перебуває у приватній власності, для суспільних потреб.

Відносини права власності потребують досконалого механізму відчуження нерухомого майна, що належить особам на праві приватної власності, у зв'язку з його вилученням для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності. Ідеального механізму не існує. Особливої актуальності питання права власності набувають в даний час, в період модернізації цивільного законодавства.

Метою статті є викладення результатів вивчення питань взаємозв'язку приватних і публічних засад при припиненні права приватної власності на об'єкти нерухомості у разі їх відчуження для суспільних потреб та з метою суспільної необхідності.

Завданнями є: визначити систему законодавства, що врегулює відносини щодо відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності; виокремити норми, які забезпечують баланс приватних і публічних інтересів у згаданих відносинах; з'ясувати проблеми законодавства і правозастосування; сформулювати висновки теоретичного і практичного змісту.

Стан розробки проблеми. Окремі питання припинення права приватної власності, й зокрема підстав примусового припинення, досліджувалися у працях сучасних учених – А. З. Баранюка, Д. М. Білецького, В. В. Воловика, І. В. Головні, С. В. Губарева, О. В. Дзери, Д. В. Дудника, Н. В. Ільків та О. В. Ільницького, О. В. Єлісеєвої, О. Ю. Кондик, В. М. Коссака, Р. В. Крупника, Н. С. Кузнецової, В. В. Луця, Р. А. Майданика, М. П. Марчук, С. Є. Морозової, Л. А. Музики, А. Б. Наконечного, О. В. Розгон, І. В. Севрюкової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, Є. П. Суєтнова, Є. О. Харитонова та ін. Згадані науковці у своїх працях зробили

вагомий внесок у розробку теми, що розглядається, однак низка питань потребує подальшого розвитку. Зокрема, поза увагою авторів залишилися питання регулювання відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, у зв'язку з рекодифікацією цивільного законодавства, питання балансу публічного і приватного інтересів у науковій літературі розглядалися побіжно.

Методи дослідження. У процесі дослідження використано загальнонаукові методи (системний, індукції, дедукції, метод сходження від абстрактного до конкретного), а також спеціальні (формально-юридичний, порівняльно-правовий, правового моделювання, метод тлумачення правових норм). Розгляд питань інституту припинення права власності на нерухоме майно у зв'язку з викупом для суспільних потреб чи примусовим відчуженням з мотивів суспільної необхідності ґрунтується на дослідженні різних підходів та зумовлює обґрунтування можливих варіантів вирішення проблем цього правового механізму.

Виклад основного матеріалу. Згідно з п. 6 ч. 1 ст. 346 ЦК України до підстав припинення права власності належить така, як примусове відчуження земельних ділянок приватної власності, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності [1]. Припинення права власності у такий спосіб відбувається відповідно до ст. 350, 351 ЦК України, а також відповідно до Закону 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» (далі – Закон № 1559-VI) [2].

ЦК України серед загальних засад цивільного законодавства зазначає таку, як неприпустимість позбавлення права власності, крім випадків, встановлених Конституцією України та законом (п. 2 ч. 1 ст. 3).

Серед засад здійснення права власності, які стосуються питань, які ми аналізуємо, і визначених у ЦК України, слід назвати такі: власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд; усім власникам забезпечуються рівні умови здійснення своїх прав; власність зобов'язує; держава не втручається у

здійснення власником права власності; діяльність власника може бути обмежена чи припинена або власника може бути зобов'язано допустити до користування його майном інших осіб лише у випадках і в порядку, встановлених законом. (ч.1, 3, 4, 6, 7 ст. 319).

Крім ЦК України, засади володіння землею як об'єктом права власності встановлено в ЗК України, в якому встановлено, що земельне законодавство базується на таких принципах: поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва; забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави; невтручання держави в здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом; забезпечення раціонального використання та охорони земель; забезпечення гарантій прав на землю; пріоритету вимог екологічної безпеки (ст. 5) [3].

У ст. 1 ЗК України закріплені, відповідно до ст. 14 Конституції України, гарантії того, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону [4].

Водночас ч. 5 ст. 319 ЦК України і ч. 3 ст.1 ЗК України містять до певної міри схожі застереження для власника – він не може використовувати право власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі.

Усі наведені вище положення розвивають норми Конституції України, хоча, як зауважують Н. В. Ільків, О. В. Ільницький, лише частково. Норми ЦК України та ЗК України не лише позбавлені визначеності як щодо конкретних підстав примусового відчуження об'єктів власності та процедурно-процесуального порядку їхнього застосування, а й у системному тлумаченні були взаємовиключними та навіть неконституційними [5, с. 232].

Саме в Конституції України встановлено рамки балансу між приватним і публічним інтересами. Як зазначається в науково-практичній літературі, «Конституція України однаковою мірою охороняє як публічні, так і приватні інтереси. Низка норм Основ-

ного Закону гарантує права та інтереси, з одного боку, приватного власника, з другого – держави, територіальної громади, суспільства в цілому, при викупі та примусовому вилученні нерухомого майна» [6, с. 212].

Відправною точкою є стаття 13 Конституції України, яка передбачає, що власність не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству. А далі, відповідно до ст.41 Конституції України, «ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним. Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану. Конфіскація майна може бути застосована виключно за рішенням суду у випадках, обсязі та порядку, встановлених законом. Використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі» [4].

Таким чином, Конституцією передбачено чотирьохелементну модель балансу між приватним інтересом особи володіти належним їй майном і публічним інтересом держави, територіальної громади (очікуваним інтересом) вилучити таке майно. Особливостями такого втручання у право приватної власності особи, як вилучення/відчуження нерухомого майна, є: 1) винятковий характер; 2) суспільна необхідність; 3) законодавчо визначена процедура; 4) обумовленість повною попередньою компенсацією.

Закон № 1559-VI розрізняє дві різні підстави вилучення земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб: 1) відчуження для суспільних потреб (переважно за згодою, шляхом купівлі), 2) з мотивів суспільної необхідності (примусове, за рішенням суду).

Концептуальними проблемами Закону № 1559-VI є те, що в ньому чітко не визначено межу, за якою «суспільна потреба» стає «суспільною необхідністю», а також те, як тлумачити суспільну необхідність та визначити пропорційність між інтересами приват-

ного власника і держави чи суспільства. Це створює ризики: широкі адміністративних повноважень, безмежних дискреційних повноважень суду та формалістичного судового перегляду рішень, розмиття меж добровільних та обов'язкових механізмів відчуження об'єктів нерухомості.

У статті 1 Закону № 1559-VI наведено визначення термінів, що вживаються в ньому. Аналіз цих термінів та їх дефініцій свідчить про те, що законодавець намагається розв'язати проблему через використання синонімів «потреба» і «необхідність». Так, відповідно до тлумачних словників слово «потреба» означає необхідність у кому-, чому-небудь, що вимагає задоволення [7]. Слово «необхідність» – нагальна потреба в чому-небудь [8].

Мотив рішення органу державної влади чи органу місцевого самоврядування про відчуження певної земельної ділянки, а також звернення у зв'язку з цим до особи-власника завжди один і той самий незалежно від того, чи це добровільна зміна власника чи примусова – відчужити на користь держави або територіальної громади об'єкт нерухомості, який належить особі на праві приватної власності.

Плутанина у визначенні термінів «викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна для суспільних потреб», «відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності», «примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності», «суспільна необхідність», «суспільна потреба» виглядає як намагання приховати спосіб зміни власника – добровільний чи примусовий. У відносинах з відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб завжди треба говорити або про необхідність, або про потребу, але зміна власника буде досягнута або в добровільному, або в примусовому порядку.

Використання синонімічних термінів може створити плутанину, оскільки суди можуть інтерпретувати повторення як таке, що має різні значення. Принципи творення юридичного тексту вимагають майже математичної точності, щоб забезпечити ясність норм та уникнути проблем з їх тлумаченням. Аналіз судової практики національних судів і наукової літератури свідчить, що часто слова

«потреба» і «необхідність» щодо державних і суспільних інтересів у разі вилучення земельних ділянок та інших об'єктів нерухомості у приватних власників, використовуються саме як синоніми і щодо добровільного припинення права власності, і щодо примусового [9; 10].

Іншою проблемою Закону № 1559-VI є те, що в ньому не визначено, що саме означає «виключна необхідність», для забезпечення якої допускається примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені. І чому «виключна необхідність» стосується лише примусового відчуження об'єктів нерухомості, а не загалом і для (умовно) добровільного відчуження. Науковці звертали увагу на те, що відсутність законодавчого визначення поняття «виключна необхідність» дає підстави державним органам тлумачити його на власний розсуд, тим самим розширювати коло законодавчо встановлених випадків відчуження земельних ділянок із суспільної необхідності [11, с.254; 12, с. 125].

Виключна необхідність безпосередньо пов'язана із метою викупу об'єкта нерухомості для суспільних потреб. Зауважимо, що Закон № 1559-VI у ч. 5 ст. 3 статтях 7–9 визначає перелік суспільних потреб, а не суспільної необхідності.

Так, викуп об'єктів, які належать особам на праві приватної власності, може відбуватися з метою: забезпечення національної безпеки і оборони; будівництва, капітального ремонту, реконструкції та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, нафто-, газо- та водопроводів, ліній електропередачі, зв'язку, аеропортів, морських портів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації; розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій в Україні згідно з міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України; розміщення та обслуговування об'єктів і санітарно-захисних зон, пов'язаних із видобуванням корисних копалин; будівництва захисних гідротехнічних споруд; будівництва та обслуговування нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, необхідних для їх експлуатації, споруд для підземного зберігання нафти, газу та інших речовин і матеріалів, захоронення шкідливих речовин і відходів виробництва; створення міських

парків, будівництво дошкільних навчальних закладів, майданчиків відпочинку, стадіонів та кладовищ; створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду; ведення лісового господарства.

Більшість із наведених державних чи комунальних потреб є широкими за значенням, оціночними і та потенційно еластичними. Без належного обґрунтування і суворого визначення пропорційності майже будь-який великий проєкт може бути виправданим для мети вилучення об'єктів нерухомості для суспільних потреб.

Пропорційність між приватним та суспільним інтересом вимагається і стандартами ЄСПЛ. Так, у ст. 1 Протоколу № 1 Європейської конвенції з прав людини зазначено: «Ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права» [13].

Практика ЄСПЛ у відносинах примусового вилучення права власності вимагає обов'язкового дотримання законності, легітимного суспільного інтересу, справедливого балансу між загальним (суспільним, державним) інтересом та індивідуальним тягарем власника, уникнення надмірного індивідуального тягара для власника. Причому практика ЄСПЛ є сталою у питанні визначення рівноваги між вимогами загальних інтересів суспільства та вимогами захисту основних прав людини, які гарантуються статтею 1 Протоколу № 1.

Так, у справі «Спорронг і Лоннрот проти Швеції» (Case of Sporrang and Lonnroth v. Sweden 23.09.1982) Суд сформулював доктрину «справедливого балансу» та наголосив, що особа не повинна нести надмірний та непропорційний тягар при експропріації власності, відшкодування має бути не лише достатнім, а й вчасним, без зволікань [14].

Конституція України, ЦК України, ЗК України, Закон № 1559-VI не єдині нормативно-правові акти вищої юридичної сили, які визначають правові, організаційні та фінансові засади регулювання суспільних відносин, що виникають у процесі відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності. Ще одним таким актом є Закон України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєн-

ного чи надзвичайного стану» [15]. Останній зазнав значних змін (як і ЗК України) із набранням чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо використання земельних ділянок для розбудови цифрової інфраструктури» (далі – Закон № 4321-IX) [16].

Закон № 4321-IX не містить преамбули. Як зазначено в пояснювальній записці на стадії проєкту цього Закону, його «розроблено з метою спрощення процедури отримання постачальниками електронних комунікаційних послуг та/або мереж права на користування земельними ділянками для розгортання та експлуатації електронних комунікаційних мереж та/або інфраструктури для забезпечення покриття населення України зв'язком четвертого покоління та мобільним високошвидкісним Інтернетом». Прийняття акта сприятиме спрощенню процедури отримання постачальниками електронних комунікаційних послуг та/або мереж земельних ділянок з метою подальшого розміщення (будівництва), експлуатації та обслуговування технічних засобів електронних комунікацій та/або споруд електронних комунікацій, а також отримання дозвільних документів на встановлення тимчасових технічних засобів та/або споруд інфраструктури електронних комунікаційних мереж, що в результаті сприятиме забезпеченню покриття населення України зв'язком четвертого покоління, впровадженню технології 5G, більш швидкому покриттю території України мобільним широко-смуговим доступом до мережі Інтернет та відновленню мобільного зв'язку на деокупованих територіях [17].

Однак в ухваленому Законі № 4321-IX містяться норми, які стосуються безпосередньо Ужгородського району Закарпатської області. Так, Законом № 4321-IX доповнено Закон України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану» статтею 14-1, в якій встановлено особливості примусового відчуження земельних ділянок, іншого нерухомого майна з мотивів суспільної необхідності в умовах воєнного стану для розміщення об'єктів оборонно-промислового комплексу та об'єктів інфраструктури в Ужгородському районі Закарпатської області.

За умови відсутності норм, які б визначали методику розрахунку розміру відшкодування за примусово відчужені земельні ділянки, гарантії повернення власнику примусово відчуженого майна,

що збереглося після закінчення або скасування воєнного стану, запроваджені Законом № 4321-ІХ норми можуть призвести до зловживань з боку органів місцевої влади.

Не заперечуючи необхідності оперативного реагування в умовах війни на потреби економіки та суспільства, все ж вважаємо, що таке ситуативне врегулювання вилучення земельних ділянок для суспільних потреб не відповідає Закону України «Про правотворчу діяльність» і теорії права.

Так, у ст. 10. Закону України «Про правотворчу діяльність» надано визначення закону як нормативно-правовому акту вищої юридичної сили – це нормативно-правовий акт, прийнятий Верховною Радою України та (або) на всеукраїнському референдумі в установленому Конституцією України та законом порядку, що регулює найбільш важливі суспільні відносини. Конституцією України або суб'єктом прийняття закону визначаються найбільш важливі суспільні відносини, які мають бути врегульовані законом [18].

У теорії права усталеною є думка, що закон встановлює загальні правила поведінки (норми), обов'язкові для всіх громадян або загалом людей, органів влади, громадських об'єднань, посадових осіб, для певних фізичних та юридичних осіб, зазначених у самому законі. Регулюючи відповідні суспільні відносини, закон має бути найбільш стабільним та послідовним і може бути змінений, доповнений або скасований лише у виняткових випадках через об'єктивну суспільну необхідність.

Непорушність права власності є однією із основних засад цивільного законодавства. Це той інструмент, який правовими засобами закріплює та оформлює винятковість права власності, забезпечуючи власникам як абсолютній більшості учасників майнового обороту реальну можливість використання свого майна у цьому обороті, задоволення за його допомогою своїх матеріальних та духовних потреб.

Припинення права власності в об'єктивному сенсі як сукупність правових норм є унікальним прикладом використання законодавцем примусу як способу вирішення найбільш нагальних соціальних завдань. Це законодавчий механізм, що обмежує абсолютність власності для забезпечення безпеки, справедливості чи суспільної потреби.

На нашу думку, примусове відчуження земельних ділянок приватної власності, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності є тим примусовим припиненням права приватної власності, який вважається засобом гармонізації суспільних та приватних інтересів лише за умови дотримання вимог Конституції України, ЦК України та Закону № 1559-VI.

Також слід згадати, що в Україні триває процес рекодифікації (оновлення) приватно-правового законодавства, розпочатий у 2019 році, зумовлений низкою економічних, політичних і правових чинників. Цей процес є системним, оновлено усі книги ЦК України 2003 року, з урахуванням законодавства ЄС та законодавчого досвіду Франції та Німеччини, держав Балтійського регіону. 22.01.2026 у Верховній Раді України зареєстровано Проект Цивільного кодексу України (Кодексу права приватного) [19].

Під незначні оновлення потрапили статті ЦК України, які стосуються примусового відчуження земельних ділянок приватної власності, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності. Головним чином удосконалення пов'язані з оновленням правопису та правничої мови. Однак у Прикінцевих положеннях проєкту Цивільного кодексу України (Кодексу права приватного) не передбачається внесення змін відповідної термінології у Законі № 1559-VI. На нашу думку, це є певним упущенням законодавця і має бути виправлено для уніфікації норм, що врегульовують суспільні відносини, пов'язані з викупом земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

Підсумовуючи, слід зробити такі **висновки**.

1. Немає сенсу множити терміни, які мають, по суті, однакове значення. В юриспруденції зменшення надлишкових термінів з однаковим значенням є важливим для спрощення правозастосування, уникнення надмірності та неоднозначності при тлумаченні в подібних правовідносинах. Слід уніфікувати терміни, які використовуються в нормах, що врегульовують відносини з припинення права власності у зв'язку з відчуженням об'єктів нерухомого майна з метою задоволення суспільних або державних інтересів. Таким єдиним терміном має стати термін «для суспільних потреб».

2. Законодавство про відчуження об'єктів нерухомого майна для задоволення суспільних або державних інтересів потребує перегляду з метою встановлення відповідальності за нецільове використання вилученого у власників майна.

3. Норми про відчуження об'єктів нерухомого майна, яке перебуває у приватній власності, для суспільних потреб, відповідають загальним засадам цивільного законодавства у разі, якщо дотримано вимог закону щодо правових, організаційних та фінансових процедур відчуження.

4. У процесі рекодифікації слід узгодити норми спеціальних законодавчих актів, які передбачають відчуження об'єктів нерухомого майна з метою задоволення суспільних або державних інтересів, з нормами оновленого ЦК України.

Окремого дослідження потребує практика ЄСПЛ у частині перегляду рішень про відчуження об'єктів нерухомого майна з метою задоволення суспільних або державних інтересів.

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV (ред. 01.02.2026). Сайт ВРУ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> 2. 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: Закон України від 17.11.2009 № 1559-VI (ред. 08.08.2025). Сайт ВРУ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17> 3. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III (ред. 15.02.2026). Сайт ВРУ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> 4. Конституція України від 28.06.1996 (ред. 01.01.2020). Сайт ВРУ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> 5. Ільків Н., Ільницький О. Примусове відчуження земельних ділянок та об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності: правові проблеми. *Право України*. 2011. № 5. С. 231-241. 6. Морозова С.Є. Викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, приватної власності для суспільних потреб чи їх примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності. Припинення права власності на нерухоме майно у зв'язку з викупом для суспільних потреб чи примусовим відчуженням з мотивів суспільної необхідності земельної ділянки, на якій воно розміщене. Викуп пам'яток культурної спадщини / *Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців)* / за ред. проф. І. В. Спасиво-Фатєєвої. Т. 5: Право власності та інші речові права. Серія «Коментарі та аналітика». Харків: Страйд, 2011. С.211-232.

7. Потреба. Горох. Онлайн-бібліотека українських словників. URL: <https://goroh.pp.ua/%D0%A2%D0%BB%D1%83%D0%BC%D0%B0%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F/%D0%BF%D0%BE%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%B1%D0%B0> 8. Необхідність. Горох. Онлайн-бібліотека українських словників. URL: <https://goroh.pp.ua/%D0%A2%D0%BB%D1%83%D0%BC%D0%B0%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F/%D0%BD%D0%B5%D0%BE%D0%B1%D1%85%D1%96%D0%B4%D0%BD%D1%96%D1%81%D1%82%D1%8C> 9. Кондик О. Ю. Забезпечення суспільної потреби або необхідності: баланс приватних та публічних інтересів: автореф. дис. ... канд. юрид. н. Київ, 2014. 20 с. 10. Берназюк Я. О. Захист суспільного (публічного) інтересу як критерій обмеження конституційних прав та свобод особи. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Сер. Право. 2021. Вип. 68. С. 124-130. DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2021.68.20>. 11. Марчук М. П. Особливості вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності. *Часопис Київського університету права*. 2011. № 1. С. 253-255 12. Білецький Д. М. Способи припинення права приватної власності за цивільним законодавством України: дис... канд. юрид. н. Одеса. 2018. 201 с. 13. Протокол до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод від 20.03.1952 зі змінами, внесеними Протоколом № 11 від 11.05.1994. Ратифіковано Законом № 475/97-ВР від 17.07.1997. Сайт ВРУ. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_535#Text 14. Справа «Спорронг і Лоннрот проти Швеції» (Case of Sporrong and Lonnroth v. Sweden 23.09.1982). *Сайт ВРУ*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/980_098#Text 15. Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану: Закон України від 17.05.2012 № 4765-VI (ред. 28.08.2025). Сайт ВРУ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4765-17#n132> 16. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо використання земельних ділянок для розбудови цифрової інфраструктури: Закон України від 25.03.2025 № 4321-IX. *Сайт ВРУ*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4321-20#Text> 17. Пропозиції Президента України до Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо використання земельних ділянок для розбудови цифрової інфраструктури. Номер, дата реєстрації проекту: 9549 від 01.08.2023. *Сайт ВРУ*. Законопроекти. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/42412> 18. Про правотворчу діяльність: Закон України від 24.08.2023 № 3354-IX (ред. 19.04.2025). *Сайт ВРУ*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3354-20#Text> 19. Проект Цивільного кодексу України (Кодексу права приватного) № 14394-1 від 06.02.2026. *Сайт ВРУ*. Законопроекти. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/69589>

References

1. Tsyvil'nyy kodeks Ukrayiny vid 16.01.2003 № 435-IV (red. 01.02.2026). Sayt VRU. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> 2. Pro

vidchuzhennya zemel'nykh dilyanok, inshykh ob'ektiv nerukhomoho mayna, shcho na nykh rozmishcheni, yaki perebuvayut' u pryvatniy vlasnosti, dlya suspil'nykh potreb chy z motyviv suspil'noyi neobkhdnosti: Zakon Ukrainy vid 17.11.2009 № 1559-VI (red. 08.08.2025). Sayt VRU. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17_3. Zemel'nyy kodeks Ukrainy vid 25.10.2001 № 2768-III (red. 15.02.2026). Sayt VRU. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> 4. Konstytutsiya Ukrainy vid 28.06.1996 (red. 01.01.2020). Sayt VRU. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> 5. Il'kiv N., Il'nyts'kyy O. Prymusove vidchuzhennya zemel'nykh dilyanok ta ob'ektiv nerukhomoho mayna, shcho na nykh rozmishcheni, z motyviv suspil'noyi neobkhdnosti: pravovi problemy. *Pravo Ukrainy*. 2011. № 5. S. 231-241. 6. Morozova S.YE. Vykup zemel'nykh dilyanok, inshykh ob'ektiv nerukhomoho mayna, shcho na nykh rozmishcheni, pryvatnoyi vlasnosti dlya suspil'nykh potreb chy yikh prymusove vidchuzhennya z motyviv suspil'noyi neobkhdnosti. Prypynennya prava vlasnosti na nerukhome mayno u zv'yazku z vykupom dlya suspil'nykh potreb chy prymusovym vidchuzhennyam z motyviv suspil'noyi neobkhdnosti zemel'noyi dilyanky, na yakiy vono rozmishchene. Vykup pam'yatky kul'turnoyi spadshchyny / *Tsyvil'nyy kodeks Ukrainy: naukovy-praktychnyy komentar (poyasnennya, tlumachennya, rekomendatsiyi z vykorystannyam pozytsiy vyshchykh sudovykh instantsiy, Ministerstva yustytitsiyi, naukovtsiv, fakhivtsiv)* / Za red. prof. I.V. Spasybo-Fatyeyevoyi. T.5: Pravo vlasnosti ta inshi rechovi prava. Seriya «Komentari ta analityka». KH.: Strayd, 2011. S.211-232. 7. Potreba. Horokh. Onlayn-biblioteka ukraine's'kykh slovnkyiv. URL: <https://goroh.pp.ua/%D0%A2%D0%BB%D1%83%D0%BC%D0%B0%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F/%D0%BF%D0%BE%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%B1%D0%B0> 8. Neobkhdnist'. Horokh. Onlayn-biblioteka ukraine's'kykh slovnkyiv. URL: <https://goroh.pp.ua/%D0%A2%D0%BB%D1%83%D0%BC%D0%B0%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F/%D0%BD%D0%B5%D0%BE%D0%B1%D1%85%D1%96%D0%B4%D0%BD%D1%96%D1%81%D1%82%D1%8C> 9. Kondyk O. YU. Zabezpechennya suspil'noyi potreby abo neobkhdnosti: balans pryvatnykh ta publichnykh interesiv: avtoref. dys. ... kand. yuryd. nauk: spets. 12.00.03. Kyiv, 2014. 20 s. 10. Bernazyuk YA. O. Zakhyst suspil'noho (publichnoho) interesu yak kryteriy obmezheniya konstytutsiynykh prav ta svobod osoby. *Naukovy visnyk Uzhhorodskoho Natsional'noho universytetu*. Seriya «Pravo». Vyp. 68. 2021. S. 124-130. DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2021.68.20>. 11. Marchuk M. P. Osoblyvosti vyluchennya zemel'nykh dilyanok dlya suspil'nykh potreb ta z motyviv suspil'noyi neobkhdnosti. *Chasopys Kyivskoho universytetu prava*. 2011. № 1. S. 253-255 12. Bilets'kyy D. M. Sposoby prypynennya prava pryvatnoyi vlasnosti za tsyvil'nym zakonodavstvom Ukrainy: dys... kand. yuryd. nauk: spets. 12.00.03. Odesa. 2018. 201 s. 13. Protokol do Konventsii pro zakhyst prav lyudyny i osnovopolozhnykh svobod vid 20.03.1952 zi zminamy, vnesenymy Protokolom № 11 vid 11.05.1994. Ratyfikovano Zakonom №

475/97-VR vid 17.07.1997. *Sayt VRU*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_535#Text **14**. Sprava «Sporrong i L'onnot proty Shvetsiyi» (Case of Sporrong and Lonroth v. Sweden 23.09.1982). *Sayt VRU*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/980_098#Text **15**. Pro peredachu, prymusove vidchuzhennya abo vyluchennya mayna v umovakh pravovoho rezhymu voyennoho chy nadzvychaynoho stanu: Zakon Ukrainy vid 17.05.2012 № 4765-VI (red. 28.08.2025). *Sayt VRU*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4765-17#n132> **16**. Pro vnesennya zmin do deyakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo vykorystannya zemel'nykh dilyanok dlya rozbudovy tsyfrovoyi infrastruktury: Zakon Ukrainy vid 25.03.2025 № 4321-IX. *Sayt VRU*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4321-20#Text>

17. Propozytsiyi Prezydenta Ukrainy do Zakonu pro vnesennya zmin do deyakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo vykorystannya zemel'nykh dilyanok dlya rozbudovy tsyfrovoyi infrastruktury. Nomer, data reyestratsiyi proektu: 9549 vid 01.08.2023. *Sayt VRU*. Zakonoproekty. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/42412> **18**. Pro pravotvorchu diyal'nist': Zakon Ukrainy vid 24.08.2023 № 3354-IX (red. 19.04.2025). *Sayt VRU*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3354-20#Text> **19**. Proekt Tsyvil'noho kodeksu Ukrainy (Kodeksu prava pryvatnoho) № 14394-1 vid 06.02.2026. *Sayt VRU*. Zakonoproekty. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/69589>

Popadiuk Igor. Correlation of the norms on the alienation of privately owned real estate for public needs with the general principles of civil legislation

The article is devoted to the study of such grounds for termination of ownership rights as alienation of real estate belonging to a person on the right of private ownership, as alienation for public needs and for the purpose of public necessity.

Forced alienation of land plots of private ownership, other real estate objects located on them, for reasons of public necessity is one of the grounds for termination of ownership rights. The Civil Code of Ukraine in clause 6 part 1 of articles 346, 350, 351 establishes the principles of such termination. The aforementioned grounds and procedure for alienation are regulated in more detail in the Law of Ukraine “On Alienation of Land Plots, Other Real Estate Objects Located on Them, Which Are in Private Ownership, for Public Needs or for Reasons of Public Necessity”.

The basis for the forced termination of private property rights is, as a rule, a contradiction between private and public interests that arise when meeting state and (or) municipal needs, to protect public interests by means of redemption or gratuitous withdrawal of private property rights.

It is concluded that the Constitution of Ukraine provides for a four-element model of balance between the private interest of a person to own property belonging to him and the public interest of the state, territorial community

(expected interest) to withdraw such property. The features of such interference with the private property rights of a person, such as withdrawal/alienation of real estate, are: 1) exceptional nature; 2) public necessity; 3) legislatively defined procedure; 4) conditionality by full prior compensation.

Based on the analysis of national legislation, the ECHR and Protocol No. 1 to it, and the practice of the ECHR, a number of conclusions of practical and theoretical content were made. In particular, the need to unify the terms “social needs” and “social necessity” is substantiated. The only term to designate the alienation of real estate for public, state interests should be the term “for public needs”.

Key words: property right, termination of property right, public need, public necessity, redemption price, alienation of land plots, other real estate objects located on them, for public needs or for reasons of public necessity.

Дата першого надходження рукопису до редакції: 06.02.2026 р.

Дата прийнятого до друку рукопису після рецензування: 17.02.2026 р.

Дата публікації: 03.03.2026 р.