

---

---

# УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ТА ЗЕМЛЕУСТРІЙ

---

---

ISSN 2306-1677 (Print) ISSN 2518-7325 (On-line)

Отримано: 16.03.2026; Прийнято: 06.04.2026; Опубліковано: 30.05.2026;

УДК 349.41:332.3:711.4](477:355.01) <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2026.02.04>

---

---

## ЗЕМЛІ ЗРУЙНОВАНИХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ В УКРАЇНІ: ПРАВОВИЙ РЕЖИМ, ЗЕМЛЕВПОРЯДНА КОНВЕРСІЯ ТА ЕКОНОМІКА ПОСТПОСЕЛЕНСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ

---

---

**А.Г. МАРТИН,**

*доктор економічних наук, професор, член-кореспондент НААН*

*Email: martyn@nubip.edu.ua*

*ORCID: 0000-0002-6905-2445*

**Л.А. ГУНЬКО,**

*доктор економічних наук, доцент,*

*Email: gunko\_l@nubip.edu.ua*

*ORCID: 0000-0002-9454-744X*

**А.М. ПОЛТАВЕЦЬ,**

*доктор економічних наук, доцент,*

*Email: afzy@ukr.net*

*ORCID: 0000-0002-3310-3271*

**О.М. ЧУМАЧЕНКО,**

*доктор економічних наук, доцент,*

*Email: chumachenko\_o@nubip.edu.ua*

*ORCID: 0000-0002-1560-5518*

*Національний університет біоресурсів і природокористування України*

**Анотація.** У статті досліджено землі зруйнованих населених пунктів в Україні як новий об'єкт земельно-правового та землевпорядного регулювання, що формується в умовах повномасштабної війни та не зводиться до традиційної проблематики відбудови. Обґрунтовано, що універсалізація парадигми «build back better» є методологічно недостатньою для українського контексту, оскільки частина зруйнованих міст, селищ і сіл об'єктивно втратила або в перспективі втратить здатність до відновлення як повноцінні поселення через поєднання безпекових, демографічних, економічних та інфраструктурних

чинників. Показано, що воєнне руйнування не перетворює територію населеного пункту на юридично вільний простір: навіть за фактичного знелюднення вона залишається структурованою множинністю приватних і публічних речових прав на землю, нерухоме майно та інші об'єкти, що унеможлиблює її спонтанне переведення до нового використання без спеціального правового механізму. Метою дослідження є сформувати цілісну науково-практичну концепцію правового режиму земель зруйнованих населених пунктів, визначити критерії їх фактичної втрати поселенської життєздатності, розробити юридично коректний алгоритм землевпорядної конверсії таких територій та обґрунтувати інституційну й економічну модель їх подальшого використання. Методологічну основу становлять аналіз нормативно-правових актів України, міжнародних програмних і аналітичних документів, офіційних даних щодо руйнувань, переміщення населення та протимінної діяльності. Запропоновано робочі поняття «смуга поселенської дезінтеграції» та «грейфільди війни» для позначення колишніх поселенських територій, незворотно пошкоджених війною і позбавлених реалістичної перспективи відновлення як місць постійного проживання. Обґрунтовано необхідність спеціального правового режиму, що має поєднувати аудит життєздатності населеного пункту, інвентаризацію земель і майна, виявлення правовласників, добровільний викуп або примусове відчуження з належною компенсацією, депонування коштів для невстановлених осіб, очищення, рекультивацию та подальшу зміну функціонального використання території. Практична цінність статті полягає у формуванні концептуально й інструментально узгодженої рамки для переходу від політики відбудови до політики правомірної конверсії територій, що втратили поселенську функцію, та для запобігання їх тривалий просторовій занедбаності.

**Ключові слова:** землі зруйнованих населених пунктів; землеустрій; правовий режим земель; повоєнне відновлення; грейфільди війни; поселенська дезінтеграція; консолідація прав; примусове відчуження; рекультивациа земель; просторове планування; постпоселенські території.

## Постановка проблеми

Повоєнне відновлення України дедалі частіше концептуалізується крізь призму міжнародної доктрини build back better, відповідно до якої відбудова після катастрофи має не просто відновити втрачене, а підвищити стійкість територій, інфраструктури, економіки та суспільних систем. Саме так ця категорія визначається в термінології UNDRR і в логіці імплементації Сендайської рамкової програми зі зменшення ризику лих [1; 2]. Водночас для України, яка переживає

не одномоментну природну катастрофу, а тривалу повномасштабну міждержавну війну з повторюваними ударами по цивільній, енергетичній, транспортній та виробничій інфраструктурі, універсалізація цієї парадигми є методологічно ризикованою. В умовах зтяжної воєнної загрози, просторово нерівномірної безпеки, масштабного вимушеного переміщення населення та руйнування локальних економічних баз далеко не кожен зруйнований населений пункт може бути реалістично відновлений як повноцінне місце проживання,

зайнятості та відтворення людського капіталу [3; 4].

Масштаб проблеми має системний характер. За даними п'ятої спільної оцінки збитків і потреб у відновленні України (RDNA5), підготовленої Світовим банком, Урядом України, Європейським Союзом та Організацією Об'єднаних Націй, станом на 31 грудня 2025 р. сукупний обсяг прямих пошкоджень будівель та інфраструктури становив 195,1 млрд дол. США, а загальні потреби у відновленні й реконструкції на 2026-2035 рр. оцінено у 587,7 млрд дол. США. При цьому приблизно 14 % національного житлового фонду пошкоджено або зруйновано, що зачепило понад 3 млн домогосподарств; 75 % усього обсягу пошкоджень зосереджено у прифронтових областях, а серед найбільш уражених секторів поряд із житлом перебувають транспорт, енергетика, комерція та промисловість [3]. Ці показники свідчать, що йдеться не про окремі локальні епізоди руйнування, а про глибоку просторову деформацію значних масивів території, де фізична шкода накладається на довготривалу втрату функціональної зв'язності поселень.

Однак центральна проблема полягає не лише в масштабі руйнувань як таких, а в тому, що значна частина сучасного дискурсу відновлення виходить із мовчазної презумпції майбутньої реурбанізації: якщо будівлі можна відбудувати, то населений пункт може бути повернений до життя. Для частини українських територій така презумпція є надмірно оптимістичною. Ураження житлового фонду в багатьох випадках супроводжується руйнуванням або зупинкою підприємств, які були основою локальної зайнятості, джере-

лом доходів населення та податкової спроможності громади. RDNA5 окремим фіксує 19,2 млрд дол. США прямих пошкоджень у секторі commerce and industry та 232,9 млрд дол. США втрат у цьому секторі, що свідчить про масштабну деградацію продуктивних активів, а не лише житлової забудови [3]. За таких умов відбудова будинків без відновлення економічного ядра поселення не створює самодостатньої моделі повернення населення, а лише консервує територію з низькою життєздатністю.

Додатковим фактором є безпекова невизначеність, яка в умовах ймовірного тривалого режиму перемир'я, а не остаточного усунення воєнної загрози, об'єктивно знижує інвестиційну привабливість прифронтових та потенційно повторно уражуваних територій. У цьому контексті вирішальним є не лише факт попереднього руйнування, а й очікування майбутнього ризику. Офіційні матеріали UNHCR прямо наголошують, що безпекова ситуація в Україні залишається високоволатильною й непередбачуваною, а перетини кордону у зворотному напрямку самі по собі не можуть тлумачитися як ознака сталого повернення [5]. Отже, навіть за наявності морально і політично зрозумілого запиту на відбудову, економічна раціональність довгострокових приватних інвестицій у високовартісні виробництва на територіях, що залишаються в зоні стратегічного ризику, є істотно обмеженою.

Не менш важливою є демографічна складова проблеми. За даними ІОМ, станом на кінець 2025 р. в Україні перебували приблизно 3,712 млн внутрішньо переміщених осіб, а 4,405 млн осіб були класифіковані як returnees; водночас UNHCR фіксував

5,75 млн українських біженців у світі у вересні 2025 р., з них 5,2 млн – у Європі [4; 6]. Навіть без категоричних висновків про незворотність міграції ці дані підтверджують тривале просторове переформатування населення країни. Частина домогосподарств уже інтегрувалася в нові локальні ринки праці, системи освіти, житла та соціальних послуг в Україні або за кордоном. Тому для значної кількості зруйнованих міст, селищ і сіл проблема полягає не лише у фізичній відбудові об'єктів, а в тому, чи існуватиме після війни соціально-демографічна база для відновлення школи, дитячого садка, амбулаторії, громадського транспорту, локального бізнесу та комунального господарства в цілому [3; 4; 6].

У прифронтових і депресивних поселеннях ця проблема посилюється структурою населення. Старші вікові групи зазвичай демонструють нижчу просторову мобільність і вищу прихильність до збереження звичного укладу, навіть за підвищеного рівня небезпеки, тоді як сім'ї з дітьми та економічно активне населення мають значно вищу ймовірність переміщення та адаптації в безпечніших середовищах. Відповідно, навіть часткове повернення мешканців не тотожне відновленню поселення як економічно й соціально самовідтворюваної системи. Для частини територій більш імовірним є сценарій подальшого скорочення населення з переважанням неекономічно активних груп, а отже – зниженням попиту на соціальну інфраструктуру та ослабленням фінансової бази місцевого самоврядування [3; 4].

Ще один фундаментальний аспект проблеми полягає в тому, що воєнне руйнування не перетворює терито-

рію населеного пункту на юридично «вільний простір». Земля в Україні є об'єктом права власності, що перебуває під особливою охороною держави; право власності на землю гарантується, а примусове відчуження об'єктів приватної власності можливе лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі й у порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості [7; 8]. Земельний кодекс України прямо визначає підстави припинення права власності на земельну ділянку і не передбачає автоматичного припинення такого права внаслідок руйнування забудови чи фактичного знелюднення поселення [8]. Аналогічно Закон 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» встановлює спеціальний, процедурно складний механізм припинення таких прав, що підтверджує: публічний інтерес сам по собі не анулює приватні речові права без окремої юридичної процедури [9].

Більше того, навіть знищення будівлі не означає автоматичного зникнення всього комплексу правовідносин, пов'язаних із територією. Цивільний кодекс України передбачає окрему конструкцію припинення права власності внаслідок знищення майна, але така норма не розв'язує питання долі земельної ділянки, прав на інфраструктурні об'єкти, обтяжень, спадкових прав, прав користування, а також не замінює спеціальних процедур державної реєстрації та врегулювання правового статусу майна [10; 11]. Показово, що сам український законодавець після 2022 р. створив окре-

мий Закон про компенсацію за пошкоджене та знищене нерухоме майно й Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, чим фактично визнав: зруйнований об'єкт не перестає бути юридично значущим лише тому, що він фізично пошкоджений або навіть знищений [12]. Отже, проектувати просторове майбутнє зруйнованих поселень, ігноруючи множинність приватних прав на землю та нерухомість, означає закладати в модель відновлення фундаментальну правову помилку.

Саме тут виявляється одна з найменш досліджених прогалин української земельно-правової та землепорядної науки. У фокусі публічної й експертної уваги перебувають переважно компенсація житла, відбудова інфраструктури, відновлення громад і нові планувальні рішення. Натомість значно менше уваги приділяється ситуації, коли населений пункт із високою ймовірністю вже не буде повторно заселений або відновлений у довоєнному функціональному вигляді, але його територія залишається роздробленою на сотні чи тисячі земельних ділянок житлової, громадської, комерційної та іншої забудови з чинними або потенційно відновлюваними речовими правами. У такій ситуації виникає принципово інше питання: не як відбудувати поселення, а як правомірно перевести територію з режиму поселення у режим іншого використання без порушення прав людини, без створення хронічної «закинутості» території та без блокування нової економічної функції.

Проблема ускладнюється тим, що історичні аналогії в українському праві є лише частково релевантними. Так, правова система України знає прецеденти територій відселен-

ня після Чорнобильської катастрофи, зокрема режим зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення [13; 14]. Водночас ці приклади не можуть бути механічно перенесені на сучасні зруйновані поселення, оскільки нинішня проблема розгортається в умовах повноцінного ринку нерухомості, конституційно гарантованої приватної власності на землю, державної реєстрації речових прав та значної кількості приватних інтересів, розсіяних між власниками, спадкоємцями, користувачами й кредиторами [7; 8; 11]. Саме тому формально-адміністративне «зняття з життя» населеного пункту ще не означає ні припинення приватних прав, ні появи в державі або громаді вільного земельного фонду для нового планування.

Додатковий вимір проблеми створює мінна й вибухова небезпека. RDNA5 прямо наголошує, що вибухонебезпечні залишки війни та мінне забруднення мають міжсекторальний характер, безпосередньо обмежуючи доступ до землі, інфраструктури, публічних послуг і засобів до існування, а відновлення економічної активності в забруднених районах залежить від попереднього обстеження та безпечного повернення територій у використання [15]. Національна стратегія протимінної діяльності України до 2033 року, своєю чергою, підтверджує, що йдеться не про короткострокову технічну проблему, а про довготривалу державну політику [16]. Це означає, що навіть там, де відбудова теоретично можлива, земельно-просторові рішення не можуть зводитися до архітектурного або містобудівного проектування; вони мають спиратися на правовий режим території, порядок консолідації прав, алгоритм очи-

щення, рекультивації та зміни функціонального використання.

Отже, наукова проблема полягає в тому, що сучасний відбудовчий дискурс в Україні значною мірою зосереджений на реконструкції матеріального середовища, але ще недостатньо концептуалізує долю земель зруйнованих населених пунктів як самостійного об'єкта правового та землепорядного регулювання. Для частини таких територій питання вже полягає не у відтворенні довоєнної забудови, а у визначенні нового правового режиму, який би дозволив: 1) визнати фактичну втрату життєздатності поселення; 2) врегулювати множинні приватні права на землю та нерухомість; 3) забезпечити компенсаційно сумісне з правами людини припинення або трансформацію таких прав; 4) провести очищення, рекультивацію та землепорядну конверсію; 5) запобігти довготривалій просторовій занедбаності територій. Саме відсутність цілісної юридично-економічної моделі для таких випадків і становить ту наукову та практичну проблему, яка потребує окремого дослідження в межах земельного права, землеустрою та політики поствоєнного відновлення.

**Метою статті** є формування цілісної науково-практичної концепції правового режиму земель зруйнованих населених пунктів в Україні в умовах повномасштабної війни шляхом теоретичного обґрунтування того, що частина таких територій об'єктивно втратила або в перспективі втратить здатність до відновлення як повноцінних поселень, а відтак потребує не традиційної моделі відбудови, а спеціального механізму землепорядної конверсії; у цьому зв'язку стаття спрямована на вияв-

лення правових, демографічних, безпекових, економічних і просторових чинників незворотності руйнування, визначення земельно-майнових наслідків фактичної втрати населеним пунктом своєї життєздатності, розроблення юридично коректного та сумісного з гарантіями права власності алгоритму трансформації таких територій, а також на обґрунтування інституційної та економічної моделі їх подальшого використання, яка б унеможливила тривалу просторову занедбаність, забезпечувала рекультивацію, консолідацію прав і перехід земель до нового суспільно корисного функціонального призначення.

### **Матеріали і методи дослідження**

Матеріальну основу дослідження становили нормативно-правові акти України, міжнародні програмні та аналітичні документи, офіційні статистичні й оціночні матеріали, а також наукові публікації, що стосуються повоєнного відновлення, правового режиму землі, речових прав на нерухоме майно, адміністративно-територіального устрою, внутрішнього переміщення населення, протиміної діяльності та управління територіями, які зазнали масштабних руйнувань [1–17]. До джерельної бази включено лише ті матеріали, які мають належний офіційний, науковий або інституційно визнаний статус і дозволяють поєднати правовий, демографічний, безпековий, економічний та просторовий виміри проблеми. При цьому автори свідомо виходять із того, що в умовах триваючої війни будь-які кількісні дані щодо масштабів руйнувань, переміщення населення, фактичної заселеності окремих територій та еко-

номічної життєздатності поселень мають динамічний характер, а тому використовуються не як остаточні, а як найбільш достовірні на момент підготовки статті емпіричні орієнтири для правового й землевпорядного аналізу [3–6; 15; 16].

Методологічно дослідження ґрунтується на поєднанні формально-юридичного, системно-структурного, порівняльно-правового, функціонального та проблемно-орієнтованого підходів. Формально-юридичний метод застосовано для встановлення чинного правового режиму земель зруйнованих населених пунктів, аналізу підстав припинення прав на землю і нерухоме майно, порядку ліквідації населених пунктів, а також допустимих меж втручання держави у сферу приватної власності [7–14]. Системно-структурний метод використано для виявлення взаємозв'язків між адміністративно-територіальним статусом населеного пункту, земельно-майновою структурою території, демографічними процесами, безпековими обмеженнями та перспективами нового функціонального використання. Порівняльно-правовий і функціональний підходи дали змогу зіставити міжнародну логіку *build back better* із специфікою української воєнної ситуації та показати межі прямого перенесення відбудовчих концепцій на території, що можуть втратити поселенську функцію [1; 2; 8; 9]. Окремо застосовано елементи доктринального тлумачення, за допомогою яких обґрунтовано потребу в спеціальному правовому режимі для земель колишніх або фактично нежиттєздатних поселень.

Емпірично-аналітична частина дослідження базується на методі критичного опрацювання вторинних даних та на побудові авторських аналі-

тичних конструкцій, зокрема понять, класифікацій і модельних рішень. До таких конструкцій належать, зокрема, робоче поняття «смуги поселенської дезінтеграції», категорія «грейфідлів війни», типологія напрямів майбутнього використання територій колишніх населених пунктів, а також ілюстративна економічна модель їхньої землевпорядної конверсії. У зв'язку з відсутністю на сьогодні завершених державних реєстрів життєздатності зруйнованих поселень і стандартизованої методики визначення незворотності їхнього занепаду, частина висновків статті має характер науково обґрунтованих припущень, а не остаточно встановлених фактів; такі припущення прямо відмежовуються від офіційної статистики і подаються виключно як інструмент постановки проблеми та розроблення нормативно-прогностичної моделі [3; 4; 15–17]. Саме тому дослідження не претендує на вичерпну інвентаризацію всіх зруйнованих поселень України, а зосереджується на виробленні концептуальної рамки, яка може бути використана як основа для подальших прикладних, кадастрових, економічних і законопроектних розробок.

### ***Аналіз останніх досліджень і публікацій***

Корпус сучасних досліджень і аналітичних документів, присвячених повоєнному відновленню України, уже є значним, однак він демонструє виразну концептуальну асиметрію: переважна більшість праць розглядає руйнування як передумову для модернізаційного перезапуску територій у логіці *build back better*, тоді як сценарій незворотної втрати частиною населених пунктів своєї поселенської

функції залишається майже неартикульованим. Це стосується як міжнародних рамкових документів, де *build back better* трактується як відновлення з підвищенням стійкості, безпеки та якості середовища [1; 2], так і українських урядових та донорських програмних текстів, у яких відбудова послідовно пов'язується з модернізацією, європейською інтеграцією, «зеленим» переходом, підвищенням енергоефективності, розвитком місцевої спроможності та мобілізацією приватного капіталу [3-7]. У цьому інтелектуальному полі домінує припущення, що зруйнований населений пункт є насамперед об'єктом реконструкції, а не потенційно втраченим соціально-економічним організмом.

Перший великий масив літератури формують праці, присвячені інституційній архітектурі відновлення України. У них у центрі уваги перебувають питання координації донорів, ролі держави, місцевого самоврядування, прозорості, підзвітності, реформ та інтеграції відбудови з ширшим порядком денним економічної трансформації. Саме так проблематика поставлена у працях Е. Бергльофа та В. Рашкована, де реконструкція України розглядається як масштабний політико-економічний проект, що потребує нової інституційної архітектури та сильної внутрішньої «ownership» [8]. Подібний підхід простежується і в аналітичних документах OECD, де акцент зроблено на зміцненні регіонального та муніципального врядування, підтримці місцевого економічного розвитку і посиленні територіальної стійкості [9]. Урядові документи, зокрема *Ukraine Plan 2024-2027*, також прямо закріплюють відновлення на принципі *build back better* [4]. Водночас у

цих працях майже не розробляється питання про те, що для частини територій базовою управлінською проблемою може бути не реконструкція громади як місця проживання, а правомірне виведення зруйнованого поселення з режиму населеного пункту та переведення його земель до іншого функціонального використання.

Другий масив становлять дослідження «зеленої», сталої та кліматично орієнтованої реконструкції. В українському та міжнародному полісус-дискурсі вони є особливо впливовими. Йдеться про праці, де війна інтерпретується як історичне «вікно можливостей» для переходу до енергоефективної забудови, декарбонізації, циркулярного використання матеріалів, екологічно чутливого просторового планування й нових стандартів участі громадськості [5-7; 10]. У цих дослідженнях безумовно є важливий нормативний і прикладний потенціал, однак їхня оптика зазвичай залишається відбудовчою: зруйноване середовище мислиться як простір для «кращого» перевлаштування, а не як територія, де внаслідок війни могли бути остаточно втрачені передумови для повторного заселення. Іншими словами, *green recovery* та *sustainable recovery* в наявній літературі переважно відповідають на питання, як слід відбудовувати, але значно рідше – чи слід відбудовувати конкретний населений пункт як поселення взагалі.

Третій напрям утворюють архітектурні та містобудівні праці, присвячені просторовому й образному виміру відбудови. Для них характерне нормативне прагнення використати повоєнне відновлення як шанс для естетичного, функціонального та технологічного оновлення українських міст. У цій групі наукових тек-

стів відчутно домінують теми нової ідентичності міського простору, меморіалізації руйнувань, екологічного дизайну, біофільних підходів, переосмислення публічних просторів і реконструкції зруйнованих кварталів [11; 12]. Показово, що навіть тоді, коли автори фіксують травматичний вимір руйнування, кінцевою рамкою аналізу все одно найчастіше залишається проектування нового міського середовища. Така перспектива є зрозумілою з позицій архітектури, однак вона часто не бере до уваги земельно-правову інерцію зруйнованої території: бойові дії не анулюють права власності на землю, не ліквідують автоматично меж земельних ділянок, не припиняють самі собою речові права на знищені або пошкоджені об'єкти нерухомості і не створюють «чистого аркуша» для містобудівного перепланування [13-16].

Четвертий, значно менш численний, але методологічно важливий блок досліджень стосується демографічних, соціально-просторових та функціональних наслідків війни для територіальних громад. Саме тут з'являються поодинокі підходи, які частково виходять за межі оптимістичного нарративу відбудови. Так, у дослідженні Д. Мальчикової, І. Пилипенка, П. Остапенка та ін. щодо деокупованих територій правобережної Херсонщини прямо вказано на загрози зміни категорій і функцій населених пунктів, спрощення їхньої соціально-просторової структури та складнощі відновлення економічної активності [17]. Саме такі праці є важливими винятками, оскільки вони фіксують, що після війни частина поселень може увійти не в фазу відбудови, а в фазу функціонального згорання. Проте навіть у цих дослідженнях

основний акцент робиться на оцінці людського потенціалу, просторових деформацій та перспектив відновлення громад, а не на правовому режимі земель і механізмах конверсії територій, які фактично перестають бути життєздатними як населені пункти.

Отже, аналіз останніх досліджень і публікацій дає підстави для трьох висновків. По-перше, сучасна література про відновлення України є переважно відбудовчо-нормативною: вона виходить із того, що війна відкриває шанс на «краще» відновлення, модернізацію і підвищення стійкості [1-12]. По-друге, навіть тоді, коли автори визнають масштабні демографічні втрати, переміщення населення, руйнування економічної бази громад та територіальну нерівномірність безпеки, це рідко приводить їх до чесної постановки питання про те, що значна частина зруйнованих міст, селищ і сіл уже ніколи не відновиться у довоєнній функції через об'єктивні соціально-економічні причини [3; 8; 9; 17]. По-третє, у вітчизняній науці практично відсутнє системне дослідження земель зруйнованих населених пунктів як самостійного об'єкта правового регулювання, для якого необхідно поєднати проблематику права власності, припинення та трансформації речових прав, землепорядної консолідації, рекультивациі, запобігання занедбанню (англ. abandonment) та переведення території до нового продуктивного використання [13-16]. Саме ця прогалина і визначає предметну нішу даної статті.

### ***Виклад основного матеріалу дослідження***

Станом на початок п'ятого року повномасштабної війни проблема зе-

мель зруйнованих населених пунктів в Україні набуває рис окремого об'єкта земельної політики, який не зводиться ні до питань відбудови житла, ні до загальної логіки просторового планування після катастроф. Її специфіка полягає в тому, що воєнне руйнування для значної частини поселень уже перестало бути лише тимчасовим пошкодженням матеріального середовища і перетворилося на структурну втрату поселенської життєздатності. На це вказує поєднання трьох процесів: тривалого знищення житлового фонду та інженерної інфраструктури, руйнування виробничих і логістичних функцій, а також затяжного вимушеного вибуття населення з прифронтових і прикордонних територій [3; 4; 6; 16]. У результаті виникає не просто «зруйнований населений пункт», а територія, яка де-факто перестає виконувати функцію постійного поселення, однак де-юре залишається масивом приватних та публічних речових прав на землю, нерухомість, інженерні мережі, багаторічні насадження, об'єкти комунальної власності та інші активи [7-12].

На відміну від ранніх етапів війни, коли руйнування ще часто сприймалися як такі, що можуть бути компенсовані звичайною відбудовою, нині є низка населених пунктів, щодо яких навіть офіційні або напівофіційні джерела використовують лексику фактичного знищення. Наприкінці 2023 р. Головнокомандувач ЗСУ Валерій Залужний прямо заявив, що Мар'їнка «зруйнована ворогом вулиця за вулицею, будинок за будинком» [24]. У 2025 р. Reuters уже описував Мар'їнку як покинуте місто, знищене в ході війни; візуальні матеріали агентства фіксують суцільне поле руїн житлової забудови [25]. Щодо

Вовчанська у 2025 р. українські джерела констатували, що місто перебуває в руїнах, а у листопаді 2025 р. зазначалося, що через ступінь руйнування там фактично неможливо облаштовувати стійкі позиції навіть для оборони [26; 27]. Для деокупованої території показовим є Богородичне Донецької області: після багаторазової зміни контролю село було описане як «virtually wiped out by war», тобто практично стерте війною, а українські та міжнародні репортажі фіксували майже повне знищення забудови [28-30]. Ці приклади важливі не лише як гуманітарні свідчення, а як індикатори нового типу територій, де питання постає вже не про темпи відбудови, а про правову долю землі після фактичного згорання поселенської функції.

Для юридичного й землепорядного аналізу принципово важливо не лише констатувати факт руйнувань, а й окреслити їх просторову логіку. За повідомленнями Reuters, у 2025 р. активна лінія фронту становила близько 1 250 км, а в іншому матеріалі агентства у лютому 2026 р. йшлося про 1 200-км фронт, на якому дронізація війни радикально змінила характер бойових дій [31; 32]. Це означає, що йдеться не про окремі локальні «точки» руйнування, а про довгу контактну смугу, вздовж якої у різні періоди виникає або зберігається високоінтенсивний вплив на поселенську інфраструктуру.

Водночас така смуга не є однорідною. Наявні джерела дозволяють обґрунтовано виділити щонайменше три просторові пояси. Перший – **зона майже суцільного руйнування**, яка в умовах позиційної війни зазвичай формується в межах приблизно **0-10 км від безпосередньої лінії бойо-**

**вого зіткнення**, особливо у секторах тривалого артилерійського протиборства та штурмових дій. Саме в цій відстані в Донецькій області у 2024-2025 рр. застосовувалася примусова евакуація сімей із дітьми; згодом регіональна влада ініціювала розширення цієї дистанції до 15 км [33; 34]. Другий – **зона глибокої деградації життєздатності** в межах приблизно **10-15 км**, де вже не завжди відбувається тотальне фізичне знищення всієї забудови, але системно руйнуються умови для нормального проживання, роботи шкіл, амбулаторій, водопостачання, регулярної торгівлі й транспортного сполучення. На це прямо вказують UNICEF та CEDOS, які розглядають населені пункти ближче 15 км до лінії бою як якісно іншу категорію, не зіставну з відносно стабільнішими «прифронтовими» громадами, розташованими далі [35-37]. Третій – **зона високого ризику повторного ураження**, яка залежно від рельєфу, характеру бойових дій та застосування дронів, керованих авіабомб і далекобійної артилерії може виходити далеко за межі 15 км; ОНСНР і гуманітарні структури ООН фіксували, що вже у 2024-2025 рр. понад половина цивільних втрат у низці періодів припадала на території далі 10 км від фронту [38; 39].

Тому для цілей даного дослідження авторами введено робоче поняття **смуги поселенської дезінтеграції** – простору вздовж фронту, в межах якого поселення втрачають не лише окремі будівлі, а цілісність як соціально-економічні системи. За наявними даними її найбільш жорстке ядро сьогодні обґрунтовано оцінювати у **10 км**, а зону стійкої непридатності до нормального сімейного проживання – у **15 км** від активної лінії бойо-

вого зіткнення; у секторах інтенсивного застосування дронів, авіації та далекобійної зброї фактичний ефект може бути ширшим [33-39]. Саме ця дистанція, а не лише формальне розташування населеного пункту в області бойових дій, має бути покладена в основу майбутньої правової класифікації територій незворотного поселенського занепаду.

Точної офіційної цифри населених пунктів, які, найімовірніше, вже не будуть повторно заселені, сьогодні не існує, і на даному етапі вона не може бути встановлена з належною правовою точністю без окремого державного аудиту життєздатності поселень. Однак аналітичне припущення можливе. Воно має спиратися не на політичну інтуїцію, а на поєднання щонайменше шести критеріїв: 1) розташування у межах 0-15 км від активної лінії бойового зіткнення або в зоні регулярного повторного ураження; 2) тривалість руйнування; 3) ступінь демографічного вибуття; 4) втрату локальної економічної бази; 5) відсутність реалістичних передумов для безпечної інвестиційної реконструкції; 6) юридичну та інфраструктурну складність відновлення [3; 4; 16; 31-39].

Якщо виходити з того, що у 2025 р. бойові дії безпосередньо зачіпали сотні територіальних громад, а перелік територій, на яких ведуться або велися бойові дії чи які були тимчасово окуповані, охоплював громади 13 областей України [40; 41], то навіть консервативний відбір лише тих поселень, які тривалий час перебували або перебувають у ядрі смуги поселенської дезінтеграції, дає підстави для такого попереднього висновку. На **підконтрольній Україні території** кількість населених пунктів, які з ви-

сокою ймовірністю **не відновляться як повноцінно заселені поселення**, можна обережно оцінити в інтервалі від **150 до 250**. Йдеться переважно про невеликі села, селища й окремі малі міста Донецької, Харківської, Херсонської, Запорізької та частково Сумської областей, що пережили або переживають тривале перебування в безпосередній близькості до фронту, повторні евакуації, руйнування житлового фонду та деградацію базових послуг. На **тимчасово окупованій території** ця кількість, імовірно, є вищою – орієнтовно від **300 до 500** населених пунктів, оскільки саме там зосереджені міста й села, що пройшли через тривалу облогу, штурмові бої або фактично були перетворені на зону руїн без можливості верифікованого відновлення в українському правовому полі [24-32; 40]. Ці числа не є офіційною статистикою; **це аналітична оцінка** для наукової дискусії, що підлягає подальшій верифікації після формування державної методики аудиту життєздатності населених пунктів. Однак уже зараз вони достатньо переконливо показують масштаб проблеми: йдеться не про одиничні винятки, а про помітний масив територій, для яких стандартна відбудовча парадигма є недостатньою.

Нинішня законодавча модель ліквідації населеного пункту закріплена в Законі України «Про порядок вирішення окремих питань адміністративно-територіального устрою України». Частина шоста статті 5 цього Закону передбачає, що ліквідація населених пунктів здійснюється Кабінетом Міністрів України на підставі подання відповідної сільської, селищної, міської ради, Ради міністрів АРК або відповідної обласної

державної адміністрації. Ключова ж матеріальна умова сформульована в частині сьомій: населений пункт може бути ліквідований у разі **відсутності в ньому зареєстрованих (задекларованих) місць проживання фізичних осіб**, якщо з моменту зняття з реєстрації останньої особи минуло не менше трьох років; альтернативною підставою є включення всієї його території до складу іншого населеного пункту [42]. При цьому закон прямо встановлює, що **ліквідація населеного пункту не тягне припинення права власності і права користування об'єктами нерухомого майна**, розташованими в його межах [42].

Саме ця норма, з одного боку, є юридично правильною, а з іншого – демонструє повну неготовність чинної моделі до масових наслідків війни. Вона розрахована на класичні випадки природного знелюднення або адміністративного перепідпорядкування, а не на ситуації, коли поселення фізично зруйноване, економічно нежиттєздатне і небезпечне для проживання, але окремі особи все ще зберігають реєстрацію або повертаються туди епізодично. За таких умов трирічний критерій повної відсутності зареєстрованого місця проживання перетворюється на майже недосяжний юридичний бар'єр: поселення може бути де-факто мертвим, але де-юре продовжувати існувати необмежено довго. Більше того, навіть у разі ліквідації закон не дає відповіді на питання про зміну цільового призначення земель, долю приватних ділянок житлової та громадської забудови, консолідацію фрагментованих прав, вилучення руїн, рекультивацию, управління відходами руйнування та запобігання тривалій занедбаності території [8-12; 42].

Тому чинну процедуру слід оцінити як **формально наявну, але функціонально непридатну** для території незворотного воєнного руйнування. Вона потребує не просто технічного спрощення, а якісного оновлення. Водночас рішення про ліквідацію не може бути «автоматичним» у грубо механічному сенсі, оскільки це зачіпає права мешканців, власників, користувачів та спадкоємців. Реалістичною видається модель **квазіавтоматичного запуску процедури**, коли після досягнення встановлених законом кількісних порогів держава зобов'язана розпочати спеціальний аудит і ухвалити мотивоване рішення, але не може нескінченно відкладати його з політичних міркувань. До таких порогів можуть належати: 1) частка знищеного або непридатного житлового фонду; 2) частка знищеної критичної інфраструктури; 3) середня чисельність фактичного населення; 4) тривалість перебування в межах активних бойових дій; 5) відсутність затвердженого економічно обґрунтованого плану відновлення робочих місць; 6) висновок про неприйнятний безпековий ризик щільного проживання [3; 16; 33-42]. Інакше кажучи, має йтися не про політичну дискрецію, а про **зв'язану адміністративну процедуру на основі метрик**, але з повним збереженням права на участь, заперечення і судовий контроль.

Найбільша прогалина чинного регулювання полягає в тому, що ліквідація населеного пункту в адміністративно-територіальному сенсі **майже не має вбудованого земельно-майнового продовження**. І це логічно: стаття 5 Закону № 3285-IX лише фіксує, що ліквідація не припиняє прав на нерухомість [42]. Проте саме тут і по-

чинається власне землевпорядна проблема. Формально ліквідований населений пункт може містити сотні або тисячі як зареєстрованих земельних ділянок з кадастровими номерами, так і тих, права на які посвідчені лише паперовими правовстановлюючими документами, із різним цільовим призначенням, комунальними землями загального користування, землями житлової забудови, громадської забудови, господарськими дворами, залишками вулиць, сервітутами, орендними правами, суперфіціями, емфітевзисами, спадковими масами та об'єктами незавершеного будівництва [8-11]. Така територія не стає «вільною» лише тому, що населений пункт більше не фігурує в довідниках адміністративно-територіального устрою.

Саме тому автори пропонують для цих територій щастосовувати окремий термін – **грейфільди війни** (англ. war grayfields). На відміну від терміна brownfields, яким зазвичай позначають колишні промислові території, що потребують очищення та перепрофілювання, грейфільди війни – це **колишні поселенські території, незворотно пошкоджені війною і позбавлені реалістичної перспективи відновлення як місця постійного проживання**, але обтяжені множинністю чинних або потенційно відновлюваних речових прав. Слово «сірі» тут вказує не на промисловий характер ділянки, а на проміжний стан між поселенням і непоселенням, між де-юре збереженими правами та де-факто зруйнованою функцією території. Саме грейфільди війни становлять той новий клас земель, для якого українське законодавство поки що не має цілісного правового режиму.

З урахуванням статті 41 Конституції України, статті 1 Першого про-

токолу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, а також чинних норм земельного, цивільного та реєстраційного законодавства, правовий механізм конверсії таких територій повинен складатися не з одного акта, а з послідовності взаємопов'язаних стадій [7-12].

Першою стадією має бути **державний аудит життєздатності населеного пункту**. Це не інженерний, а інтегрований правово-просторовий висновок, що включає демографічні, безпекові, інфраструктурні, екологічні й економічні показники. Другою – **рішення про віднесення території до грейфїлдів війни і запуск спеціальної процедури**. Третьою – **суцільна інвентаризація земель і майна**: без такого перепису будь-яка подальша зміна режиму використання буде юридично вразливою. Четвертою стадією повинна бути **процедура виявлення власників, користувачів і спадкоємців**, включаючи електронне повідомлення, публічне оголошення, запити до реєстрів та фіксацію невстановлених осіб. П'ятою – **переважний добровільний викуп** за моделлю, наближеною до чинного Закону про відчуження майна для суспільних потреб [9]. Лише шостою, у разі недосягнення консолідації, може **виступати примусове відчуження з мотивів спеціально визначеної суспільної необхідності**, а саме – необхідності безпечної та екологічно належної конверсії території, що втратила функцію поселення.

Ключовою гарантією має бути компенсаційний механізм. Ідеться не про повне відшкодування воєнної шкоди в широкому розумінні, а про **компенсацію за припинення або трансформацію приватного права**. У цьому сенсі цілком можливим є ви-

користання логіки, близької до викупу для суспільних потреб: оцінка земельної ділянки, оцінка залишкового майнового інтересу у зруйнованій нерухомості, оцінка багаторічних насаджень і поліпшень, судовий перегляд у разі спору, а для невстановлених осіб – **депонування грошових сум на спеціальних рахунках до моменту заявлення права** [7; 9; 10]. Саме механізм депонування є критично важливим: без нього неможливо поєднати вимогу оперативної конверсії території з конвенційним стандартом захисту власності.

Після консолідації прав наступною стадією має стати **очищення території**, що охоплює гуманітарне розмінування, демонтаж аварійних залишків будівель, вилучення відходів руйнування, поводження з небезпечними матеріалами та первинну рекультивацию. Тут діє окремий економічний та організаційний режим, тісно пов'язаний з Національною стратегією протиміної діяльності та сучасною системою управління відходами [16; 43-46]. Лише після цього можливе **затвердження проєкту землеустрою щодо конверсії території** колишнього населеного пункту, який повинен стати новим видом документації із землеустрою для українського права.

Нижче подано узагальнену розроблену авторами класифікацію найбільш реалістичних напрямів використання територій колишніх населених пунктів після завершення процедур консолідації прав, очищення і рекультивации (табл. 1).

Джерельна база й сучасна структура витрат на відновлення України показують, що саме **змішана модель** у більшості випадків буде найбільш раціональною: суто аграрне використання рідко окупає всю конверсію,

## 1. Типологія напрямів використання територій колишніх населених пунктів

Напрямок використання	Юридична логіка	Типові просторові умови	Основні переваги	Основні обмеження
Рілля та інше польове землеробство	зміна цільового призначення на землі сільськогосподарського призначення; подальша оренда або емфітевізис	рівнинний рельєф, придатні ґрунти, низька фрагментація після консолідації	швидке повернення землі в економічний оборот; зрозумілий ринок користувачів	потребує повного розмінування; низька окупність самих витрат на конверсію лише за рахунок орендної плати
Багаторічні насадження, ягідництво, садівництво	аграрна конверсія з довшим інвестиційним циклом	ділянки з доброю інсоляцією, водозабезпеченням, під'їздом	вища додана вартість, ніж у ріллі	високі стартові інвестиції, ризик безпеки для довгострокових насаджень
Лісорозведення і захисні насадження	переведення в землі лісгосподарського призначення або землі природоохоронного призначення	деградовані, еродовані, складні для механізованого обробітку території	зменшення ерозії, екологічне відновлення, буферна функція	довгий горизонт ефекту; низька короткострокова монетизація
Природоохоронні та меморіальні ландшафти	спеціальний режим охорони, частково рекреаційний або меморіальний	території з високою символічною цінністю, складною екологічною ситуацією або похованнями	збереження пам'яті війни, невисокий технологічний тиск	обмежені джерела доходів, потреба у публічному фінансуванні
Розміщення сонячної енергетики	оренда/суперфічій під енергетичні об'єкти	великі очищені масиви, наявність технічної можливості підключення до мереж	вищий фінансовий потенціал порівняно з ріллею; придатно для частини деградованих ділянок	потребує безпечної прийнятності, капітальних вкладень і доступу до мереж
Склади, логістика, ремонтно-сервісні майданчики	промислово-логістичне репрофілювання	вузли доріг, залізниці, прикордонні або тилові, але не надто ризиковані території	вища орендна спроможність, робочі місця	далеко не для всіх колишніх сіл і селищ; чутливість до воєнного ризику
Видобувна чи інша природо-ресурсна функція	спеціальні дозволи на користування надрами та зміна землекористування	території, де економічна доцільність просторово прив'язана до місця	неможливість перенесення ресурсу в інший регіон	висока регуляторна складність, екологічні обмеження
Змішана модель	комбінація аграрного, лісгосподарського, енергетичного та меморіального режимів	великі території зі складною внутрішньою структурою	найреалістичніша для більшості кейсів	потребує складного планування та довгострокового оператора

Примітка: авторська розробка.

тоді як чисто меморіальний або природоохоронний режим не формує достатньої економічної основи для самопідтримки [3; 43-46].

Найбільш реалістичною інституційною формою видається спеціаль-

не державно-приватне партнерство, у межах якого за конкурсом визначається **оператор конверсії колишнього населеного пункту**. Його функції не повинні підміняти державу в питаннях владних рішень, але можуть

охоплювати фінансування викупу прав, організацію очищення, технічну підготовку території, укладення угод із новими землекористувачами та управління поверненим в оборот земельним масивом. По суті, йдеться про спеціалізованого консолідатора території, який працює на межі земельного, майнового, інвестиційного та екологічного регулювання.

Нижче наведено **ілюстративну** модель собівартості трансформації типового повністю зруйнованого села на підконтрольній території (табл. 2). Це не кошторис конкретного проекту, а авторська аналітична модель для розуміння порядку величин. Вихідні припущення такі: територія в межах колишнього населеного пункту – **100 га**; довоєнна житлова та громадська забудова – **близько 320 садиб/об'єктів**; ступінь руйнування – понад

**85 %**; після консолідації придатними до нового використання є **85 га**, решта припадає на дороги, водні об'єкти, меморіальні та буферні площі. Орієнтир для гуманітарного розмінування взято з фактичних видатків державної програми 2025 р.: 713 млн грн на понад 12 тис. га, тобто приблизно 59 тис. грн/га; близький порядок величин подають і профільні галузеві оцінки – 40-70 тис. грн/га [43; 47; 48]. Для управління відходами та демонтажу використано національний орієнтир RDNA/UNDP щодо майже 13 млрд дол. США потреб на розчищення й управління уламками в масштабі країни як базу для обережної локальної екстраполяції [44; 45].

Ця модель дає принциповий висновок: **чисто аграрне повторне використання не може самостійно окупити повну вартість конверсії**

## 2. Ілюстративна модель собівартості трансформації типового повністю зруйнованого села на підконтрольній території

Стаття витрат	Розрахункова база	Орієнтовна вартість, млн грн
Інвентаризація земель, майна, меж, реєстрова верифікація	100 га + 320 об'єктів + масив прав	1,8
Пошук власників, спадкоємців, адміністрування процедур, оцінка, нотаріальні та судові витрати	пакетна процедура	2,5
Викуп/компенсація прав на землю та залишкового майнового інтересу в зруйнованих об'єктах*	модельна середня величина	18,0
Нетехнічне обстеження та гуманітарне розмінування	100 га × 0,059 млн грн/га	5,9
Демонтаж аварійних конструкцій, сортування та вивезення уламків	320 об'єктів × середня модельна вартість	22,0
Первинна рекультивация, планування рельєфу, відновлення під'їздів, дренаж	100 га	4,2
Підготовка проекту землеустрою конверсії, нове зонування, формування лотів	пакетна процедура	1,6
Резерв на невизначеність (приблизно 10 %)		5,6
Разом		61,6

\* Примітка: у цій моделі компенсація не є репараційним відшкодуванням повної воєнної шкоди; це орієнтовний ресурс, потрібний для припинення або трансформації приватних прав з метою конверсії території.

типового повністю зруйнованого села. Якщо орієнтуватися на середні показники орендної плати за комунальні сільськогосподарські землі на аукціонах «Прозорро.Продажі» на рівні близько 9,3 тис. грн/га або на вищі показники державного земельного банку у 2025 р. – близько 17,1 тис. грн/га, то при 85 га придатної площі річний валовий орендний дохід становитиме приблизно від **0,79 до 1,45 млн грн на рік** [49; 50]. За такої доходності повна окупність лише за рахунок сільськогосподарської оренди була б надто тривалою. Саме тому для більшості грейфлдів війни економічно обґрунтованою є **багато-канална модель**: державне або донорське покриття суспільно необхідних, але комерційно неповоротних витрат (розмінування, розчищення, частина рекультивациі) + приватний оператор, який повертає вкладення на довшому горизонті через оренду, енергетичні проекти, логістичні майданчики, лісгосподарські й аграрні користування, а також через приріст

вартості підготовленої території. Для порівняння можливих сценаріїв майбутнього використання типової території колишнього села доцільно подати орієнтовну модель вигід (табл. 3).

Отже, економічна логіка конверсії таких територій не може будуватися на наївному очікуванні, що ринок сам компенсує наслідки війни. Реалістичною є лише **гібридна фінансова архітектура**, в якій правова консолідація території, розмінування та первинне очищення мають публічне або донорське ядро, а повторне введення в оборот – приватно-операторський компонент.

### Висновки

Проведене дослідження дає підстави стверджувати, що землі зруйнованих населених пунктів в Україні формують новий, раніше фактично не концептуалізований у вітчизняній земельно-правовій і землевпорядній науці об'єкт регулювання. Його специфіка полягає в тому, що воєнне

### 3. Ілюстративна порівняльна модель сценаріїв майбутнього використання типового повністю зруйнованого села на підконтрольній території

Сценарій після конверсії	Придатна площа	Орієнтовний щорічний дохід/економічний ефект	Коментар
Суто аграрна оренда	85 га	0,8-1,5 млн грн/рік	економічно слабкий сценарій, але найпростіший
Аграрно-лісгосподарська змішана модель	60 га ріллі + 25 га захисних насаджень	0,6-1,1 млн грн/рік + довгостроковий екологічний ефект	доцільна для деградованих територій
Аграрно-енергетична модель	45 га ріллі + частина площі під сонячну генерацію	суттєво вищий потенціал, ніж у суто аграрного сценарію	потребує окремого інвестора та мережевої спроможності
Логістично-аграрна модель	обмежена частина під склади/сервіс + решта рілля	залежить від транспортного положення, але може стати єдиним реально окупним сценарієм	придатна лише для окремих локацій
Меморіально-природоохоронна модель	переважно неприбуткова	суспільна, а не ринкова вигода	потребує бюджетного або грантового фінансування

руйнування не скасовує приватних і публічних речових прав, не ліквідує автоматично земельну структуру території та не створює юридично «вільного простору» для нового планування, тоді як частина поселень унаслідок поєднання безпекових, демографічних, економічних та інфраструктурних чинників об'єктивно втрачає або вже втратила перспективу відновлення як повноцінне середовище постійного проживання. Отже, для України принциповим є відхід від універсалізації відбудовчої парадигми, за якої кожне зруйноване поселення апіорно розглядається як об'єкт реконструкції, і перехід до більш диференційованої моделі, в межах якої поряд із відбудовою має бути визнано легітимність іншого сценарію – правомірної землевпорядної конверсії територій, що втратили поселенську життєздатність. У цьому контексті запропоновані в статті категорії «смуга поселенської дезінтеграції» та «грейфільди війни» мають не лише описове, а й прикладне значення, оскільки дозволяють перевести дискусію з площини загальної риторики відновлення у площину спеціального правового режиму, просторових критеріїв і управлінських рішень.

Водночас дослідження показало, що чинне законодавство України не забезпечує належного нормативного інструментарію для роботи з територіями, які фактично перестають бути населеними пунктами, але продовжують існувати як масиви роздроблених земельних і майнових прав. Нинішня процедура ліквідації населеного пункту, побудована навколо формального критерію повної відсутності зареєстрованого населення протягом певного часу, є придатною для випадків природного знелюднення, але не

відповідає викликам масового воєнного руйнування. Саме тому в статті обґрунтовано доцільність переходу до зв'язаної адміністративної процедури, що запускала б на основі чітко визначених кількісних і якісних метрик життєздатності поселення, але водночас залишалася б сумісною з конституційними гарантіями права власності, стандартами Європейської конвенції з прав людини, принципами належної компенсації та судового контролю. Запропонований алгоритм – аудит життєздатності, спеціальна класифікація території, інвентаризація прав, виявлення власників, добровільний викуп, за потреби примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності, депонування компенсації, очищення, рекультивация і нове функціональне використання – дозволяє вперше вибудувати послідовну модель переходу від «зруйнованого поселення» до «юридично й економічно керованої постпоселенської території». Не менш важливим є й висновок про те, що чисто ринковий сценарій трансформації таких земель у більшості випадків є економічно нереалістичним, а тому найбільш обґрунтованою постає гібридна модель із поєднанням публічного, донорського та приватно-операторського компонентів фінансування.

Перспективи подальших досліджень полягають насамперед у переході від концептуального рівня до рівня методик, реєстрів і нормативного проектування. По-перше, потребує окремого розроблення державна методика аудиту життєздатності населених пунктів, яка б дозволяла верифіковано і відтворювано визначати межу між територіями, що підлягають відбудові, та територіями, для яких більш раціонально є

конверсія. По-друге, необхідні прикладні кадастрові та геоінформаційні дослідження на рівні конкретних кейсів повністю або майже повністю зруйнованих сіл і селищ для встановлення фактичної структури прав, типів землекористування, фрагментації ділянок і варіантів їх подальшої консолідації. По-третє, окремого поглибленого опрацювання потребують питання методики компенсації, правового режиму невстановлених власників і спадкоємців, співвідношення конверсії з механізмами відшкодування воєнної шкоди, а також розроблення модельного законодавчого акта про землі незворотно зруйнованих населених пунктів. Нарешті, важливим напрямом подальших досліджень має стати деталізація економіки постпоселенських територій – з урахуванням різних сценаріїв аграрного, лісогосподарського, енергетичного, логістичного, природоохоронного й меморіального використання – для того, щоб запропонована в статті концепція могла бути трансформована у повноцінний інструмент державної земельної політики повоєнної України.

---

#### **Список використаної літератури**

1. Definition: Build back better // United Nations Office for Disaster Risk Reduction (UNDRR). URL: <https://www.undrr.org/terminology/build-back-better> (дата звернення: 15.03.2026).
2. What is the Sendai Framework for Disaster Risk Reduction? // United Nations Office for Disaster Risk Reduction (UNDRR). URL: <https://www.undrr.org/implementing-sendai-framework/what-sendai-framework> (дата звернення: 15.03.2026).
3. Ukraine Rapid Damage and Needs Assessment 5 (RDNA5), February 2022–December 2025 / World Bank Group, Government of Ukraine, European Union, United Nations. 2026. URL: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099022026094036395/pdf/P514499-22f93f3a-4278-42bc-b907-db9553d12069.pdf> (дата звернення: 15.03.2026).
4. Ukraine – Internal Displacement Report – General Population Survey Round 22 (January 2026) // International Organization for Migration (IOM), Displacement Tracking Matrix. URL: <https://dtm.iom.int/reports/ukraine-internal-displacement-report-general-population-survey-round-22-january-2026> (дата звернення: 15.03.2026).
5. Ukraine Refugee Situation – Operational Data Portal // UNHCR. URL: <https://www.unhcr.org/ua/en/overview> ; <https://data.unhcr.org/en/working-group/437> (дата звернення: 15.03.2026).
6. Ukraine emergency // UNHCR. URL: <https://www.unhcr.org/emergencies/ukraine-emergency> (дата звернення: 15.03.2026).
7. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 15.03.2026).
8. Земельний кодекс України : Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14> (дата звернення: 15.03.2026).
9. 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 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1559-17> (дата звернення: 15.03.2026).

10. Цивільний кодекс України : Кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/435-15> (дата звернення: 15.03.2026).
11. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1952-15> (дата звернення: 15.03.2026).
12. Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України : Закон України від 23.02.2023 № 2923-IX // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2923-20> (дата звернення: 15.03.2026).
13. Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи : Закон України від 27.02.1991 № 791а-XII // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/791%D0%B0-12> (дата звернення: 15.03.2026).
14. Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи : Закон України від 28.02.1991 № 796-XII // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/796-12> (дата звернення: 15.03.2026).
15. Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи : Закон України від 27.02.1991 № 791а-XII // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2532-12> (дата звернення: 15.03.2026).
16. Ukraine Rapid Damage and Needs Assessment 5 (RDNA5): explosive hazards management and cross-sector impacts / World Bank Group, Government of Ukraine, European Union, United Nations. 2026. URL: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099022026094036395/pdf/P514499-22f93f3a-4278-42bc-b907-db9553d12069.pdf> (дата звернення: 15.03.2026).
17. Про схвалення Національної стратегії протимінної діяльності на період до 2033 року та затвердження операційного плану заходів з її реалізації у 2024–2026 роках : розпорядження Кабінету Міністрів України від 28.06.2024 № 616-р // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/616-2024-%D1%80> (дата звернення: 15.03.2026).
18. Malchykova D. S., Pylypenko I. O., Ostapenko P. O. et al. Spatial and Human Challenges of Recovery the De-Occupied Territories of Kherson Region. *Ukrainian Geographical Journal*. 2025. No. 2. P. 67–77. URL: <https://ukrgeojournal.org.ua/en/node/858> (дата звернення: 15.03.2026).
19. Berglöff E., Rashkovan V. Reconstructing and Reforming Ukraine. LSE Public Policy Review. 2023. Vol. 3, No. 1. Art. 18. DOI: 10.31389/lseppr.95.
20. Rebuilding Ukraine by Reinforcing Regional and Municipal Governance. Paris : OECD Publishing, 2022. DOI: 10.1787/63a6b479-en.
21. Kulyk K. Biophilic Design: The Path to the Restoration and Sustainable Future of Ukrainian Cities. *Architectural Studies*. 2024. Vol. 6, No. 2. P. 63–69. DOI: 10.23939/sa2024.02.063.
22. Mezhenha N., Mezhenha O., Nazarenko I. et al. Architectural and Urban Planning

- Aspects of City Renewal in Ukraine. *International Journal of Conservation Science*. 2024. Special Issue. URL: <https://doi.org/10.36868/ijcs.2024.si.19> (дата звернення: 15.03.2026).
23. Post-War Green Reconstruction of Ukraine: Processes, Stakeholders, Public Participation. *Policy paper*. Kyiv, 2024. URL: <https://rac.org.ua/wp-content/uploads/2024/05/racse-post-war-green-reconstruction-of-ukraine-eng.pdf> (дата звернення: 15.03.2026).
24. Roadmap for the Sustainable Recovery of Ukraine. Build Ukraine Back Better Platform, 2025. URL: [https://en.ecoaction.org.ua/wp-content/uploads/2025/07/Roadmap\\_Sustainable\\_Recovery\\_Ukraine\\_2025-en-s.pdf](https://en.ecoaction.org.ua/wp-content/uploads/2025/07/Roadmap_Sustainable_Recovery_Ukraine_2025-en-s.pdf) (дата звернення: 15.03.2026).
25. Zaluzhnyi: I need people, ammunition, weapons to continue fighting // Ukrinform. 26 Dec. 2023. URL: <https://www.ukrinform.net/rubric-ato/3805262-zaluzhnyi-i-need-people-ammunition-weapons-to-continue-fighting.html> (дата звернення: 15.03.2026).
26. Dysa Y. Ukraine's constitution and territory: could Kyiv hand over land to Russia? // Reuters. 18 Aug. 2025. URL: <https://www.reuters.com/world/europe/what-does-ukraines-constitution-say-about-territorial-changes-2025-08-18/> (дата звернення: 15.03.2026).
27. Key challenging sectors: the current situation and expert assessments // Ukrinform. 05 Dec. 2025. URL: <https://www.ukrinform.net/rubric-ato/4066276-key-challenging-sectors-the-current-situation-and-expert-assessments.html> (дата звернення: 15.03.2026).
28. Combat situation on Vovchansk front remains highly tense // Ukrainska Pravda. 17 Nov. 2025. URL: <https://www.pravda.com.ua/eng/news/2025/11/17/8007659/> (дата звернення: 15.03.2026).
29. Ukrainian Villagers Return to the Town “Where God Was Born” to Find Widespread Destruction // RFE/RL. 21 Dec. 2022. URL: <https://www.rferl.org/a/ukrainian-villagers-return-bohorodychne-destruction/32186976.html> (дата звернення: 15.03.2026).
30. Wastelands: The Ukrainian Settlements Wiped Out By Invasion // RFE/RL. 24 Jan. 2024. URL: <https://www.rferl.org/a/ukraine-russia-invasion-destroyed-cities-photos-before-after/32788339.html> (дата звернення: 15.03.2026).
31. Додому завжди хочеться: зруйноване, але рідне. Історія повернення у деокуповане село Донецької області // Суспільне Донбас. 03.06.2024. URL: <https://suspilne.media/donbas/757531-dodomu-zavzdi-hocetsa-zrujnovane-ale-ridne-istoria-povernenna-u-deokupovane-selo-doneckoi-oblasti/> (дата звернення: 15.03.2026).
32. Ukraine's frontline cities filled with dread and defiance // Reuters. 01 Oct. 2025. URL: <https://www.reuters.com/world/ukraine-russia-war/ukraines-frontline-cities-filled-with-dread-defiance-2025-10-01/> (дата звернення: 15.03.2026).
33. Russian lives for Ukrainian lands // Reuters Graphics. 23 Feb. 2026. URL: <https://www.reuters.com/graphics/UKRAINE-CRISIS/CASUALTIES/lgvdgmjbzpo/> (дата звернення: 15.03.2026).
34. Just 10 km from frontline in Donetsk region, nearly 1,500 children require evacuation – administration // Ukrinform. 15 Aug. 2024. URL: <https://www.ukrinform.net/rubric-society/3895318-just-10-km-from-frontline-in-donetsk-region-nearly-1500-children-require-evacuation-administration.html> (дата звернення: 15.03.2026).
35. In Donetsk region, mandatory evacuation of families with children from 15-km frontline zone may be announced next week // Interfax-Ukraine. 26 Mar. 2025.

- URL: <https://en.interfax.com.ua/news/general/1058945.html> (дата звернення: 15.03.2026).
36. Житло у прифронтових сільських і селищних громадах // Cedos. 31.03.2025. URL: <https://cedos.org.ua/researches/zhytlo-u-pryfrontovyh-sil'skyh-i-selyshhnyh-gromadah/> (дата звернення: 15.03.2026).
37. Соціальний захист у прифронтових сільських і селищних громадах // Cedos. 31.03.2025. URL: <https://cedos.org.ua/researches/soczialnyj-zahyst-u-pryfrontovyh-sil'skyh-i-selyshhnyh-gromadah/> (дата звернення: 15.03.2026).
38. The war reaches our door // UNICEF Ukraine. 19 Aug. 2025. URL: <https://www.unicef.org/ukraine/en/stories/the-war-reaches-our-door> (дата звернення: 15.03.2026).
39. Ukraine Humanitarian Needs and Response Plan 2025 / UNOCHA, UNHCR, humanitarian partners. 2025. URL: [https://www.unhcr.org/ua/sites/ua/files/2025-01/Ukraine%20HNRP%202025%20Humanitarian%20Needs%20and%20Response%20Plan%20EN\\_0.pdf](https://www.unhcr.org/ua/sites/ua/files/2025-01/Ukraine%20HNRP%202025%20Humanitarian%20Needs%20and%20Response%20Plan%20EN_0.pdf) (дата звернення: 15.03.2026).
40. OHCHR Report on the Human Rights Situation in Ukraine, 1 June – 30 November 2025 / Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights. 09 Dec. 2025. URL: <https://ukraine.ohchr.org/sites/default/files/2025-12/2025-12-09%20OHCHR%2043rd%20periodic%20report%20on%20Ukraine%20ENG.pdf> (дата звернення: 15.03.2026).
41. Про затвердження Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією : наказ Міністерства розвитку громад та територій України від 28.02.2025 № 376 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0380-25> (дата звернення: 15.03.2026).
42. Громади зможуть самостійно ініціювати включення населеного пункту до Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або які є тимчасово окупованими // Міністерство розвитку громад та територій України. 29.01.2026. URL: <https://mindev.gov.ua/news/hromady-zmozhut-samostiino-initsiiuvaty-vkliuchennia-naselenoho-punktu-do-pereliku-terytorii-na-iakykh-vedutsia-velysia-boiovi-dii-abo-iaki-ie-tymchasovo-okupovanymu> (дата звернення: 15.03.2026).
43. Про порядок вирішення окремих питань адміністративно-територіального устрою України : Закон України від 28.07.2023 № 3285-IX // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3285-20> (дата звернення: 15.03.2026).
44. Від реагування до системного розвитку: результати роботи у 2025 році // Центр гуманітарного розмінювання. 31.12.2025. URL: <https://uachd.gov.ua/vid-reaguvannya-do-sistemnogo-rozvitku-rezultati-roboti-u-2025-roci/> (дата звернення: 15.03.2026).
45. Оновлена оцінка потреб України на відновлення та відбудову // Світовий банк. 25.02.2025. URL: <https://www.worldbank.org/uk/news/press-release/2025/02/25/updated-ukraine-recovery-and-reconstruction-needs-assessment-released> (дата звернення: 15.03.2026).
46. UNDP launches major debris removal initiative in Ukraine to accelerate recovery // United Nations Development Programme in Ukraine. 26 Feb. 2025. URL: <https://www.undp.org/ukraine/press-releases/undp-launches-major-debris-removal-initiative-ukraine-accelerate-recovery> (дата звернення: 15.03.2026).
47. Уряд затвердив порядок виконання цільових показників щодо підготовки відходів будівництва і знесення до повторного використання, рециклінгу та інших операцій з відновлення матеріалів

- // Кабінет Міністрів України. 05.02.2026. URL: <https://www.kmu.gov.ua/news/uriad-zatverdvyv-poriadok-vykonannia-tsilovykh-rokaznykiv-z-povtorno-ho-vykorystannia-ta-retskylinhu-budivelnykh-vidkhodiv> (дата звернення: 15.03.2026).
48. Гуманітарне розмінування України: проблема на 30 років // Українська енергетика. 18.01.2025. URL: <https://ua-energy.org/uk/posts/humanitarne-rozminuvannia-ukrainy-problema-na-30-rokiv> (дата звернення: 15.03.2026).
49. Розмінування агроземель: за рік відновили використання понад 12 тис. га // Latifundist.com. 30.12.2025. URL: <https://latifundist.com/novosti/69185-rozminuvannya-agrozemel-2025-za-rik-vidnovili-vikoristannya-ponad-12-tis-ga> (дата звернення: 15.03.2026).
50. Land Market Review Ukraine // Kyiv School of Economics. June 2025. URL: <https://kse.ua/wp-content/uploads/2025/06/dodatok-2.pdf> (дата звернення: 15.03.2026).
51. Over 57,000 hectares of state agricultural land leased via online auctions in 2025 // Mezha / State Land Bank statement. 01 Jan. 2026. URL: <https://mezha.net/eng/bukvy/over-57-000-hectares-of-state-agricultural-land-leased-via-online-auctions-in-2025/> (дата звернення: 15.03.2026).
52. Комплексно відновлюємо Посад-Покровське на Херсонщині // Державне агентство відновлення та розвитку інфраструктури України. 04.09.2025. URL: <https://restoration.gov.ua/blog/kompleksno-vidnovlyuyemo-posad-pokrovske-na-hersonshyni/> (дата звернення: 15.03.2026).
2. United Nations Office for Disaster Risk Reduction (UNDRR). (n.d.). What is the Sendai Framework for Disaster Risk Reduction? Available at: <https://www.undrr.org/implementing-sendai-framework/what-sendai-framework>
3. World Bank Group, Government of Ukraine, European Union, & United Nations. (2026). Ukraine Rapid Damage and Needs Assessment 5 (RDNA5), February 2022–December 2025. Available at: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099022026094036395/pdf/P514499-22f93f3a-4278-42bc-b907-db9553d12069.pdf>
4. International Organization for Migration (IOM). (2026). Ukraine internal displacement report: General population survey round 22 (January 2026). Available at: <https://dtm.iom.int/reports/ukraine-internal-displacement-report-general-population-survey-round-22-january-2026>
5. United Nations High Commissioner for Refugees (UNHCR). (n.d.). Ukraine refugee situation – Operational data portal. Available at: <https://www.unhcr.org/ua/en/overview>; <https://data.unhcr.org/en/working-group/437>
6. United Nations High Commissioner for Refugees (UNHCR). (n.d.). Ukraine emergency. Available at: <https://www.unhcr.org/emergencies/ukraine-emergency>
7. Verkhovna Rada of Ukraine. (1996). Konstytutsiia Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 28 chervnia 1996 roku No. 254k/96-VR [Constitution of Ukraine]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/go/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>
8. Verkhovna Rada of Ukraine. (2001). Zemelnyi kodeks Ukrainy: Kodeks Ukrainy vid 25 zhovtnia 2001 roku No. 2768-III [Land Code of Ukraine]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>
9. Verkhovna Rada of Ukraine. (2009). Pro vidchuzhennia zemelnykh dilianok, inshykh ob'ektiv nerukhomogo maina, shcho

---

### References

1. United Nations Office for Disaster Risk Reduction (UNDRR). (n.d.). Build back better. Available at: <https://www.undrr.org/terminology/build-back-better>

- na nykh rozmishcheni, yaki perebuvaiut u pryvatnii vlasnosti, dlia suspilnykh potreb chy z motiviv suspilnoi neobkhdnosti: Zakon Ukrainy vid 17 lystopada 2009 roku No. 1559-VI [On expropriation of land plots and other immovable property objects for public needs or reasons of public necessity]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1559-17>
10. Verkhovna Rada of Ukraine. (2003). Tsyvilnyi kodeks Ukrainy: Kodeks Ukrainy vid 16 sichnia 2003 roku No. 435-IV [Civil Code of Ukraine]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/go/435-15>
  11. Verkhovna Rada of Ukraine. (2004). Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen: Zakon Ukrainy vid 1 lypnia 2004 roku No. 1952-IV [On state registration of property rights to immovable property and their encumbrances]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1952-15>
  12. Verkhovna Rada of Ukraine. (2023). Pro kompensatsiiu za poshkodzhennia ta znyshchennia okremykh katehorii ob'ektiv nerukhomogo maina vnaslidok boiovykh dii, terorystychnykh aktiv, dyversii, sprychynenykh zbroinoiu ahresiieiu Rosiiskoi Federatsii proty Ukrainy, ta Derzhavnyi reiestr maina, poshkodzhеноho ta znyshchenoho...: Zakon Ukrainy vid 23 liutoho 2023 roku No. 2923-IX [On compensation for damaged and destroyed real estate due to armed aggression]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2923-20>
  13. Verkhovna Rada of Ukraine. (1991). Pro pravovyi rezhym terytorii, shcho zaznala radioaktyvnoho zabrudnennia vnaslidok Chornobylskoi katastrofy: Zakon Ukrainy vid 27 liutoho 1991 roku No. 791a-XII [On the legal regime of territories contaminated as a result of the Chornobyl disaster]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/go/791%D0%B0-12>
  14. Verkhovna Rada of Ukraine. (1991). Pro status i sotsialnyi zakhyst hromadian, yaki postrazhdaly vnaslidok Chornobylskoi katastrofy: Zakon Ukrainy vid 28 liutoho 1991 roku No. 796-XII [On the status and social protection of citizens affected by the Chornobyl disaster]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/go/796-12>
  15. Verkhovna Rada of Ukraine. (1991). Pro pravovyi rezhym terytorii... (terminolohiia zon): Zakon Ukrainy vid 27 liutoho 1991 roku No. 2532-XII [On zoning terminology of contaminated territories]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2532-12>
  16. World Bank Group, Government of Ukraine, European Union, & United Nations. (2026). Ukraine Rapid Damage and Needs Assessment 5 (RDNA5): Explosive hazards management and cross-sector impacts. Available at: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099022026094036395/pdf/P514499-22f93f3a-4278-42bc-b907-db9553d12069.pdf>
  17. Cabinet of Ministers of Ukraine. (2024). Pro skhvalennia Natsionalnoi stratehii protymynnoi diialnosti na period do 2033 roku ta zatverdzhennia operatsiinoho planu zakhodiv z yii realizatsii u 2024–2026 rokakh: Rozporiadzhennia vid 28 chervnia 2024 roku No. 616-r [On approval of the National Mine Action Strategy until 2033 and the operational plan for its implementation in 2024–2026]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/go/616-2024-%D1%80>
  18. Malchykova, D. S., Pylypenko, I. O., Ostapenko, P. O., et al. (2025). Spatial and human challenges of recovery of the de-occupied territories of Kherson region. *Ukrainian Geographical Journal*, (2), 67–77. Available at: <https://ukrgeojournal.org.ua/en/node/858>
  19. Berglöff, E., & Rashkovan, V. (2023). Reconstructing and reforming Ukraine. *LSE Public Policy Review*, 3(1), Article 18. <https://doi.org/10.31389/lseppr.95>
  20. Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD). (2022). Rebuilding Ukraine by reinforcing re-

- gional and municipal governance. Paris: OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/63a6b479-en>
21. Kulyk, K. (2024). Biophilic design: The path to the restoration and sustainable future of Ukrainian cities. *Architectural Studies*, 6(2), 63–69. <https://doi.org/10.23939/sa2024.02.063>
  22. Mezhenha, N., Mezhenha, O., Nazarenko, I., et al. (2024). Architectural and urban planning aspects of city renewal in Ukraine. *International Journal of Conservation Science*, Special Issue. <https://doi.org/10.36868/ijcs.2024.si.19>
  23. NGO “Resource and Analysis Center ‘Society and Environment’”. (2024). Post-war green reconstruction of Ukraine: Processes, stakeholders, public participation (Policy paper). Kyiv. Available at: <https://rac.org.ua/wp-content/uploads/2024/05/racse-post-war-green-reconstruction-of-ukraine-eng.pdf>
  24. Ecoaction. (2025). Roadmap for the sustainable recovery of Ukraine. Build Ukraine Back Better Platform. Available at: [https://en.ecoaction.org.ua/wp-content/uploads/2025/07/Roadmap\\_Sustainable\\_Recovery\\_Ukraine\\_2025-en-s.pdf](https://en.ecoaction.org.ua/wp-content/uploads/2025/07/Roadmap_Sustainable_Recovery_Ukraine_2025-en-s.pdf)
  25. Ukrinform. (2023, December 26). Zalzuzhnyi: I need people, ammunition, weapons to continue fighting. Available at: <https://www.ukrinform.net/rubric-ato/3805262-zaluzhnyi-i-need-people-ammunition-weapons-to-continue-fighting.html>
  26. Dysa, Y. (2025, August 18). Ukraine’s constitution and territory: Could Kyiv hand over land to Russia? Reuters. Available at: <https://www.reuters.com/world/europe/what-does-ukraines-constitution-say-about-territorial-changes-2025-08-18/>
  27. Ukrinform. (2025, December 5). Key challenging sectors: The current situation and expert assessments. Available at: <https://www.ukrinform.net/rubric-ato/4066276-key-challenging-sectors-the-current-situation-and-expert-assessments.html>
  28. Ukrainska Pravda. (2025, November 17). Combat situation on Vovchansk front remains highly tense. Available at: <https://www.pravda.com.ua/eng/news/2025/11/17/8007659/>
  29. Radio Free Europe/Radio Liberty (RFE/RL). (2022, December 21). Ukrainian villagers return to the town “where God was born” to find widespread destruction. Available at: <https://www.rferl.org/a/ukrainian-villagers-return-bohorodychne-destruction/32186976.html>
  30. Radio Free Europe/Radio Liberty (RFE/RL). (2024, January 24). Wastelands: The Ukrainian settlements wiped out by invasion. Available at: <https://www.rferl.org/a/ukraine-russia-invasion-destroyed-cities-photos-before-after/32788339.html>
  31. Suspilne Donbas. (2024, June 3). Dodomu zavzhdy khochetsia: zruinovane, ale ridne. Istoriiia povernennia u deokupovane selo Donetskoi oblasti [Home is always desired: Destroyed, yet native. The story of returning to a de-occupied village in Donetsk region]. Available at: <https://suspilne.media/donbas/757531-dodomu-zavzdi-hocetsa-zruinovane-ale-ridne-istoriiia-povernenna-u-deokupovane-selo-donetskoi-oblasti/>
  32. Reuters. (2025, October 1). Ukraine’s frontline cities filled with dread and defiance. Available at: <https://www.reuters.com/world/ukraine-russia-war/ukraines-frontline-cities-filled-with-dread-defiance-2025-10-01/>
  33. Reuters Graphics. (2026, February 23). Russian lives for Ukrainian lands. Available at: <https://www.reuters.com/graphics/UKRAINE-CRISIS/CASUALTIES/lgvdgmjzbz-po/>
  34. Ukrinform. (2024, August 15). Just 10 km from frontline in Donetsk region, nearly 1,500 children require evacu-

- ation – administration. Available at: <https://www.ukrinform.net/rubric-society/3895318-just-10-km-from-front-line-in-donetsk-region-nearly-1500-children-require-evacuation-administration.html>
35. Interfax-Ukraine. (2025, March 26). In Donetsk region, mandatory evacuation of families with children from 15-km front-line zone may be announced next week. Available at: <https://en.interfax.com.ua/news/general/1058945.html>
36. Cedos. (2025, March 31). Zhytlo u pryfrontovyykh silskykh i selyshchnykh hromadakh [Housing in frontline rural and settlement communities]. Available at: <https://cedos.org.ua/researches/zhytlo-u-pryfrontovyykh-silskykh-i-selyshchnykh-hromadakh/>
37. Cedos. (2025, March 31). Sotsialnyi zakhyst u pryfrontovyykh silskykh i selyshchnykh hromadakh [Social protection in frontline rural and settlement communities]. Available at: <https://cedos.org.ua/researches/soczialnyj-zahyst-u-pryfrontovyykh-silskykh-i-selyshchnykh-hromadakh/>
38. UNICEF Ukraine. (2025, August 19). The war reaches our door. Available at: <https://www.unicef.org/ukraine/en/stories/the-war-reaches-our-door>
39. United Nations Office for the Coordination of Humanitarian Affairs (UNOCHA), United Nations High Commissioner for Refugees (UNHCR), & humanitarian partners. (2025). Ukraine humanitarian needs and response plan 2025. Available at: [https://www.unhcr.org/ua/sites/ua/files/2025-01/Ukraine%20HNRP%202025%20Humanitarian%20Needs%20and%20Response%20Plan%20EN\\_0.pdf](https://www.unhcr.org/ua/sites/ua/files/2025-01/Ukraine%20HNRP%202025%20Humanitarian%20Needs%20and%20Response%20Plan%20EN_0.pdf)
40. Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights (OHCHR). (2025, December 9). Report on the human rights situation in Ukraine, 1 June – 30 November 2025. Available at: <https://ukraine.ohchr.org/sites/default/files/2025-12/2025-12-09%20OHCHR%2043rd%20periodic%20report%20on%20Ukraine%20ENG.pdf>
41. Ministry for Communities and Territories Development of Ukraine. (2025). Pro zatverdzhennia Pereliku terytorii, na yakykh vedutsia (velysia) boiovi dii abo tymchasovo okupovanykh Rosiiskoiu Federatsiiei: Nakaz vid 28 liutoho 2025 roku No. 376 [On approval of the list of territories where hostilities are (were) conducted or temporarily occupied]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0380-25>
42. Ministry for Communities and Territories Development of Ukraine. (2026, January 29). Hromady zmozhut samostiino initsiiuvaty vkluchennia naselenoho punktu do pereliku terytorii... [Communities will be able to independently initiate inclusion of settlements in the list of affected territories]. Available at: <https://mindev.gov.ua/news/hromady-zmozhut-samostiino-initsiiuvaty-vkliuchennia-naselenoho-punktu-do-pereliku-terytorii-na-iyakhy-vedutsia-velysia-boiovi-dii-abo-iaki-ie-tymchasovo-okupovanymy>
43. Verkhovna Rada of Ukraine. (2023). Pro poriadok vyrishennia okremykh pytan administratyvno-terytorialnoho ustroiu Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 28 lypnia 2023 roku No. 3285-IX [On the procedure for resolving certain issues of the administrative-territorial system of Ukraine]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3285-20>
44. Ukrainian Center for Humanitarian Demining. (2025, December 31). Vid reahuvannia do systemnoho rozvytku: rezultaty roboty u 2025 rotsi [From response to systemic development: Results of work in 2025]. Available at: <https://uachd.gov.ua/vid-reaguvannya-do-sistemnogo-rozvytku-rezultati-roboty-u-2025-roci/>
45. World Bank. (2025, February 25). Onovlena otsinka potreb Ukrainy na vidnovlennia ta vidbudovu [Updated Ukraine recovery and reconstruction needs assessment].

- Available at: <https://www.worldbank.org/uk/news/press-release/2025/02/25/updated-ukraine-recovery-and-reconstruction-needs-assessment-released>
46. United Nations Development Programme (UNDP) in Ukraine. (2025, February 26). UNDP launches major debris removal initiative in Ukraine to accelerate recovery. Available at: <https://www.undp.org/ukraine/press-releases/undp-launches-major-debris-removal-initiative-ukraine-accelerate-recovery>
  47. Cabinet of Ministers of Ukraine. (2026, February 5). Uriad zatverdyl poriadok vykonannya tsilovykh pokaznykiv shcho do pidhotovy vidkhodiv budivnytstva i znesennia... [Government approved procedures for achieving targets on construction and demolition waste recycling]. Available at: <https://www.kmu.gov.ua/news/uriad-zatverdyl-poriadok-vykonannya-tsilovykh-pokaznykiv-z-povtorno-ho-vykorystannia-ta-retsylinhu-budivnykh-vidkhodiv>
  48. Ukrainska Enerhetyka. (2025, January 18). Humanitarne rozminuvannia Ukrainy: problema na 30 rokiv [Humanitarian demining in Ukraine: A 30-year problem]. Available at: <https://ua-energy.org/uk/posts/humanitarne-rozminuvannia-ukrainy-problema-na-30-rokiv>
  49. Latifundist.com. (2025, December 30). Rozminuvannia ahrozemel: za rik vidnovly vykorystannia ponad 12 tys. ha [Demining of agricultural land: Over 12,000 hectares restored in a year]. Available at: <https://latifundist.com/novosti/69185-rozminuvannya-agrozemel-2025-za-rik-vidnovili-vikoristannya-ponad-12-tis-ga>
  50. Kyiv School of Economics. (2025, June). Land market review Ukraine. Available at: <https://kse.ua/wp-content/uploads/2025/06/dodatok-2.pdf>
  51. Mezha. (2026, January 1). Over 57,000 hectares of state agricultural land leased via online auctions in 2025. Available at: <https://mezha.net/eng/bukvy/over-57-000-hectares-of-state-agricultural-land-leased-via-online-auctions-in-2025/>
  52. State Agency for Restoration and Infrastructure Development of Ukraine. (2025, September 4). Kompleksno vidnovliuemo Posad-Pokrovske na Khersonshchyni [Comprehensive recovery of Posad-Pokrovske in Kherson region]. Available at: <https://restoration.gov.ua/blog/kompleksno-vidnovlyuyemo-posad-pokrovske-na-hersonshchyni/>

---

**Martyn A., Hunko L., Poltavets A., Chumachenko O.**

**LANDS OF DESTROYED SETTLEMENTS IN UKRAINE: LEGAL REGIME, LAND USE CONVERSION, AND THE ECONOMICS OF POST-SETTLEMENT TERRITORIES**

LAND MANAGEMENT, CADASTRE AND LAND MONITORING 2'26: 44-71.

<http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2026.02.04>

**Abstract.** *The article examines the lands of destroyed settlements in Ukraine as a new object of land-law and land-use planning regulation emerging under the conditions of full-scale war and not reducible to the conventional issues of physical reconstruction. It is substantiated that the universalization of the “build back better” paradigm is methodologically insufficient for the Ukrainian context, since some destroyed cities, towns, and villages have objectively lost, or are likely to lose, the capacity to be restored as fully functioning settlements due to the combined impact of security-related, demographic, economic, and infrastructural factors. It is shown that war-related destruction does not transform the territory of a settlement into a legally free space: even under conditions of actual depopulation, such territory remains structured by a multiplicity of private and public real rights to land, immovable property, and other assets, which makes its spontaneous*

*transition to a new use impossible in the absence of a special legal mechanism. The purpose of the study is to develop an integral scientific and practical concept of the legal regime of the lands of destroyed settlements, to determine the criteria for their actual loss of settlement viability, to elaborate a legally sound algorithm for the land-use conversion of such territories, and to substantiate the institutional and economic model of their further use. The methodological basis of the study includes the analysis of Ukrainian normative legal acts, international programmatic and analytical documents, and official data on destruction, population displacement, and humanitarian demining. The working concepts of the “zone of settlement disintegration” and “war greyfields” are proposed to denote former settlement territories irreversibly damaged by war and deprived of a realistic prospect of restoration as places of permanent residence. The need for a special legal regime is substantiated; such a regime should combine an audit of settlement viability, inventory of land and property, identification of rights holders, voluntary buyout or compulsory acquisition with proper compensation, deposit of funds for unidentified persons, clearance, land reclamation, and subsequent change of the functional use of the territory. The practical value of the article lies in the formation of a conceptually and instrumentally coherent framework for the transition from a policy of reconstruction to a policy of lawful conversion of territories that have lost their settlement function, and for preventing their long-term spatial abandonment.*

**Keywords:** *lands of destroyed settlements; land use organization; legal regime of land; post-war recovery; war greyfields; settlement disintegration; consolidation of rights; compulsory acquisition; land reclamation; spatial planning; post-settlement territories.*

---