

DOI: 10.33663/1563-3349-2023-34-759-771
УДК 340.12

І. В. ДРОЗД,
аспірантка Інституту держави і права
імені В. М. Корецького НАН України*
ORCID: 0000-0001-8322-9369

ПОНЯТТЯ ОФОРМЛЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ В ЗЕМЕЛЬНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ

Стаття присвячена дослідженню поняття і правової природи оформлення прав на землю. Проаналізовано умови та порядок набуття земельних прав за законодавством України, а також розкрито змістове наповнення поняття суб'єктивного права на землю, об'єкта оформлення прав. Обґрунтовується, що певне суб'єктивне право в певній особі на певну частину земної поверхні не може існувати без проведення державної реєстрації земельної ділянки в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Крім того, у статті наголошується про важливість визначення оформлення прав на землю як окремого правового явища та сформульовано авторське визначення такого поняття.

Ключові слова: оформлення прав на землю, юридичні факти, юридичні склади, суб'єктивне право, об'єкт земельних прав, державна реєстрація.

Drozd Iryna. The concept of fulfillment of rights to land in the land law of Ukraine

The article is devoted to the study of the concept and legal nature of fulfillment of land rights. The author analyzed the conditions and procedure for granting land rights under the legislation of Ukraine, as well as revealed the meaningful provision of the concept of subjective right to land, the object of fulfillment of right. It is substantiated that a certain subject right in a certain part to a certain part of the land surface cannot exist without state registration of the land plot in the State Register of Real Property Rights. In addition, the article emphasizes the importance of defining the fulfillment of the right to land as a separate legal phenomenon and formulates the author's definition of this concept.

Key words: fulfillment of the right to land, legal facts, legal structures, subjective law, object of land rights, state registration.

Вступ (актуальність теми). Визначення використовуваних у науковому дослідженні термінів і понять є важливою методологічною передумовою для точного й однозначного розуміння не тільки їх змісту, а й предмета дослідження. Це також закладає підвалини для формування теорії правового регулювання суспільних відносин, які базуються на таких термінах і поняттях. Очевидно, що без коректного визначення понять є неможливими правильне

* **Drozd Iryna**, Postgraduate Student of Koretsky Institute of State and Law of the NAS of Ukraine

© І. В. Дрозд, 2023

формулювання проблеми, обрання адекватних методів і прийомів наукового аналізу, забезпечення належної якості результатів дослідження та формулювання значущих наукових висновків.

Необхідно також зазначити, що формулювання в науковому дослідженні поняття, особливо якщо воно не визначене в законодавстві й не має усталеного розуміння в доктрині, повинно відбуватись шляхом виокремлення окремих ознак досліджуваного явища, їх докладного вивчення та описання з подальшим синтезом цих ознак у єдину дефініцію. Визначити поняття того чи іншого явища означає розкрити його важливіші ознаки, які у своїй єдності відображали б його якісне відмежування від суміжних явищ¹.

Отже, методологічна важливість визначення понять полягає в забезпеченні точності, об'єктивності та наукової достовірності досліджень і практичних дій і саме цим зумовлена актуальність визначення поняття оформлення прав на землю.

Постановка проблеми. Відсутність комплексного розуміння поняття оформлення прав на землю породжує багато суперечностей змістового характеру, тому існує необхідність ґрунтового дослідження цього правового явища з метою впровадження єдиного підходу й однозначного розуміння цього поняття та його ознак.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання визначення поняття оформлення прав на землю є майже недослідженим. Дисертація К. О. Настечко «Оформлення прав на земельні ділянки: правові та організаційні питання» є першим і на цей час єдиним в Україні монографічним дослідженням правових та організаційних питань оформлення прав на земельні ділянки і дотепер жодним науковцем дане питання так широко не досліджено. Своє визначення оформлення прав на землю К. О. Настечко запропонувала у 2010 р., проте, як відомо, з 01 січня 2013 р. в Україні введена принципово нова процедура оформлення прав на земельні ділянки. Тому питання визначення поняття оформлення прав на земельні ділянки потребує дослідження та уточнення, з урахуванням цих змін. Слід зазначити, що частково ряд питань оформлення прав на землю, процедур і реєстрації прав на землю досліджували такі представники земельно-правової науки, як В. І. Андрейцев, С. В. Гринько, П. Ф. Кулинич, О. В. Ільків, М. П. Одарюк, В. В. Носік, А. М. Мірошніченко, О. О. Піфко. Однак позиції зазначених авторів стосуються окремих аспектів цієї проблеми й не забезпечують її комплексного вирішення.

Метою статті є формулювання поняття оформлення прав на землю, що передбачає дослідження і розкриття його важливих ознак і правової природи, а також виокремлення досліджуваного питання в самостійне правове явище.

Виклад основного матеріалу. Як було зазначено вище, вперше у юридичній літературі України визначення поняття «оформлення прав на земельні ділянки» було здійснене К.О. Настечко. Вона під оформленням прав на земельні ділянки пропонує розуміти юридично визначену діяльність суб'єктів оформлення прав на земельні ділянки з видачі та отримання юридичних

і правовстановлюючих документів на право власності, право користування та інші земельні права, які виникають з установлених обтяжень або обмежень, їх державної реєстрації та нотаріального посвідчення у випадках, передбачених законом².

Водночас, на нашу думку, це визначення не можна вважати повним. Адже автор зводить оформлення прав до юридично визначеної діяльності суб'єктів оформлення прав на земельні ділянки, тобто розглядає оформлення прав як процес, у якому беруть участь суб'єкти оформлення прав. Проте діяльність з оформлення прав на землю, як і будь-яка інша діяльність, має завершитись певним результатом. Поряд з тим у запропонованому К. О. Настечко визначенні такий результат не зазначається.

Крім того, слід взяти до уваги, що своє визначення оформлення прав на землю К. О. Настечко запропонувала до 1 січня 2013 р., тобто до дати, коли в Україні були введені у дію закони України «Про державний земельний кадастр» від 07 липня 2011 р. № 3613-VI³ і «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. № 1952-IV у редакції від 01 січня 2013 р.⁴, якими введена принципово нова система оформлення прав на земельні ділянки. Тому запропоноване К. О. Настечко визначення поняття оформлення прав на земельні ділянки потребує уточнення.

Цікавою є позиція В. В. Носіка, який, аналізуючи вжите у п. 6 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України (далі – ЗК України) поняття «оформлення» («переоформлення») земельних прав, пропонує розглядати його як різновид самостійного юридичного складу, з яким пов'язується виникнення, зміна та припинення земельних правовідносин. Водночас В. В. Носік не визначає юридичну сутність оформлення (переоформлення) прав на землю як юридичного складу. Він лише вказує, що заінтересовані суб'єкти, які бажають оформити чи переоформити право на землю, мають виключне право на набуття земельної ділянки у власність чи оренду. А для цього порядок оформлення і переоформлення земельних прав має бути врегульований нормами ЗК України з визначенням об'єктів, суб'єктів, стадій набуття⁵.

К. О. Настечко також зазначила, що неодмінною умовою оформлення прав на земельні ділянки є наявність юридичного складу. Вона підкреслює, що в земельному праві юридичним складом є сукупність юридичних фактів, які стосуються земельних відносин, настання яких є необхідною умовою для виникнення передбачених законом наслідків. Лише наявність юридичного складу, притаманного певній процедурі оформлення прав на земельну ділянку, дає змогу визначити, чи правомірно виникло право на цю земельну ділянку, чи оформлено воно відповідно до законодавства України. Тому К. О. Настечко доходить висновку, що насамперед юридичний склад ідентифікує це право як право власності, або право користування, або обмежене речове право. А відтак вона вважає, що підвищення ефективності оформлен-

ня прав на земельні ділянки має відбуватись через спрощення юридичних складів, які є складовою оформлення прав на земельні ділянки⁶.

Отже, у правовій доктрині пропонується розглядати оформлення прав на землю передусім у контексті теорії юридичних фактів та юридичних складів. Слід зазначити, що в юридичній літературі під юридичним складом розуміють систему юридичних фактів, пов'язаних між собою таким чином, що правові наслідки настають лише за наявності усіх елементів цієї сукупності. Отже, зазначена юридична сукупність охоплює взаємозалежні елементи, що окремо можуть взагалі не мати правового значення чи породжують не ті наслідки, яких прагнули суб'єкти права⁷.

В. В. Копейчиков зазначає також, що підставою (або юридичним фактом) виникнення, припинення та зміни правовідносин визнаються обставини реального життя, з якими норми права пов'язують встановлення, зміну чи припинення правовідносин⁸.

О. В. Ільків, аналізуючи підстави виникнення і припинення речових прав, також вказує на те, що виникнення таких прав пов'язується з певними юридичними фактами. Причому один і той самий юридичний факт може бути підставою як для виникнення речових прав, так і для їх припинення. Зокрема, договір (правочин) є самостійним юридичним фактом, який має на меті виникнення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків сторін договору (правочину), коли в певний момент речове право однієї сторони на певний об'єкт припиняється, а у іншій – виникає⁹.

На нашу думку, оформлення права на землю можна розглядати як юридичний факт, з настанням якого закон пов'язує виникнення у певної особи певного права на певну земельну ділянку з одночасним припиненням у іншої особи цього ж або іншого подібного права на цю ж земельну ділянку. Отже, юридичні факти слід розглядати і як правові засоби, і як правові наслідки забезпечення оформлення прав на землю, що представляються у вигляді ключових моментів формування (оформлення) права та утворюють юридичні склади, які не тільки позначають розвиток відповідного процесу, а й спричиняють певні юридичні наслідки (правовий результат). Тому вважаємо, що саме юридичні факти в певному їх наборі та в певній послідовності зумовлюють перехід прав на земельну ділянку. При цьому для виникнення відповідних юридичних фактів і настання визначених юридичних наслідків (правових результатів) є важливим забезпечення дотримання всіма учасниками цих правовідносин установлених законом правил їх належної поведінки.

Слід зазначити, що ще давні скандинавські закони встановлювали правила, за якими земельна угода мала бути проголошена в народному суді й підтверджена свідками. Подібні правила існували й у інших європейських країнах. Пізніше в більш розвинутих країнах запровадили зберігання та офіційну реєстрацію документів у суді чи в нотаріуса. Хоча ця процедура й не забезпечувала захисту прав власності, але вона могла запобігти подвійному продажу земельних ділянок. Але єдиною ознакою проданої земельної ділянки

був словесний опис у документі про продаж¹⁰. Отже, ще в давні часи для оформлення земельної ділянки необхідно було пройти відповідну процедуру як важливу умову настання очікуваного правового результату – набуття права на землю.

Визначення юридичної процедури запропонувала К. В. Николина. Вона розглядає її як самостійний різновид соціальної процедури, що регламентується відповідними процедурними нормами права, має офіційний правовий характер, складається із певної послідовності дій суб'єктів юридичної процедури, в результаті чого досягається певний результат у формі зміни правової дійсності. Отже, до ознак юридичної процедури К. В. Николина відносить: її належність до правовідносин; цілісний характер; виникнення на підставі процедурних норм права; наявність мети, яку складає зміна правової дійсності; інтелектуальний і вольовий характер; впровадження у юридичній діяльності; результативність, що полягає в реалізації прав, свобод, законних інтересів суб'єктів; системний характер, що являє собою сукупність послідовних актів поведінки, кожен з яких викликає відповідні локальні наслідки, що впливають на зміст і результативність процедури в цілому¹¹. Слід звернути увагу на те, що у складі ознак правової процедури К. В. Николина виділяє сукупність послідовних актів поведінки, кожен з яких викликає відповідні локальні наслідки, що впливають на зміст і результативність процедури в цілому та забезпечують досягнення бажаного правового результату. Тобто дієва (ефективна) юридична процедура має орієнтуватися на досягнення певного правового результату та забезпечувати його досягнення.

На підставі цього пропонуємо розглядати оформлення прав на земельну ділянку як юридичну процедуру, сукупність складових частин якої необхідна для виникнення у конкретної особи конкретного земельного права, а повне дотримання такої процедури є єдиним визнаним законом та юридично значущим способом виникнення (оформлення) прав на земельні ділянки.

Оскільки в Україні немає жодної земельної ділянки чи земель, не оформлених у земельні ділянки, які не мають визнаного законом власника, то оформлення земельних прав доволі часто розглядають як їх реалізацію, що, на нашу думку, є двома сторонами одного й того ж правового явища. Розглядаючи поняття «механізм реалізації прав на землю», М. В. Шульга звертає увагу на публічно-правові аспекти реалізації цього права: а) реалізація права на землю вимагає застосування на практиці правових норм земельного законодавства (об'єктивне право) суб'єктами даних відносин (суб'єктивне право); б) застосування норм земельного законодавства передбачає обов'язкову участь уповноважених державних органів влади та посадових осіб, які забезпечують реалізацію прав на землю, виконання ними юридично значущих дій, спрямованих на реалізацію суб'єктивних прав та юридичних обов'язків учасників земельних правовідносин; в) процедура реалізації прав на землю передбачає наявність відповідної компетенції на час здійснення своїх повноважень. Державні органи влади та посадові особи повинні

діяти згідно з визначеною процесуальними нормами процедурою управлінської діяльності. Відсутність механізму реалізації права свідчить про його декларативний характер; г) як правило, матеріальні норми земельного права можуть бути реалізовані тільки в результаті юридично значущої діяльності органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування¹².

Маємо зазначити, що ЗК України поділяє порядок набуття земельних прав на два етапи, один з яких передбачає формування об'єкта права на землю – земельної ділянки (йдеться про ті земельні ділянки, що формуються вперше) та її державну реєстрацію¹³.

Згідно зі ст. 79-1 ЗК України формування земельної ділянки – це встановлення її технічних, економічних характеристик та юридичного статусу в процесі землеустрою¹⁴. Закон передбачає формування земельних ділянок різними способами, зокрема, шляхом: відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності; поділу або об'єднання раніше сформованих земельних ділянок; визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів; формування земельних ділянок за проектами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв); затвердження комплексних планів просторового розвитку території територіальних громад, генеральних планів населених пунктів, детальних планів територій.

07 липня 2011 р. був прийнятий Закон України «Про державний земельний кадастр» № 3613-VI, який набрав чинності 01 січня 2013 р. (окрім деяких пунктів «Прикінцевих та перехідних положень»). Цей Закон визначає правові, економічні та організаційні основи здійснення реєстрації земельних ділянок як заключного етапу їх формування¹⁵.

Водночас, тобто 01 січня 2013 р., був введений у дію Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. № 1952-IV, який визначає правові, економічні та організаційні засади державної реєстрації прав на землю¹⁶.

Для забезпечення виконання цих законів були прийняті відповідні підзаконні правові акти – постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 «Про затвердження Порядку ведення державного земельного кадастру»¹⁷ та постанова Кабінету Міністрів України від 15 грудня 2015 р. № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»¹⁸. З прийняттям цих постанов фактично було завершене формування юридичної процедури оформлення прав на землю.

Отже, сьогодні у разі, якщо земельна ділянка несформована, процедура формування права на неї починається із дій, спрямованих на формування об'єкта цього права – відповідної земельної ділянки, що включає подання заінтересованим суб'єктом оформлення передбаченого законодавством необхідних юридичних документів до відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування, що передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повнова-

жень, визначених ст. 122 ЗК України та згідно із встановленим законодавством порядком.

Формування земельних ділянок відбувається за проєктами землеустрою щодо відведення земельних ділянок. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера і тільки сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі.

На підтвердження проведення державної реєстрації земельної ділянки заявнику видається витяг із державного земельного кадастру про земельну ділянку, який містить усі відомості про земельну ділянку, що внесені у Поземельну книгу.

Таким чином, сучасне земельне законодавство України визначає, що земельна ділянка може бути об'єктом земельних прав виключно з моменту її формування та державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

Свою чергою Цивільний кодекс України поширює на земельні ділянки правовий режим нерухомого майна¹⁹, а тому виникнення речових прав та обтяжень на земельні ділянки вимагає їх державної реєстрації у Державному реєстрі речових прав.

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» містить визначення поняття «державна реєстрація речових прав на нерухоме майно». Згідно зі ст. 1 цього Закону державна реєстрація речових прав на нерухоме майно являє собою офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно²⁰.

Враховуючи наведене та повертаючись до нашого висновку, що юридичні факти є правовими засобами забезпечення оформлення прав на землю, які представляються у вигляді ключових моментів, слушно зазначив П. Ф. Кулинич, що державна реєстрація прав на землю є офіційним визнанням і підтвердженням державою юридичних фактів виникнення, переходу або припинення права власності, користування, оренди землі, їх обмежень, земельних сервітутів тощо, що супроводжується внесенням даних про зареєстровані права до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень²¹.

Водночас, на нашу думку наведене у ст. 1 Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визначення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно як «офіційного визнання та підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» не розкриває суті оформлення прав на землю, але слугує важливою передумовою для визначення як його юридичної природи, так і поняття оформлення земельних

прав. Так, у даній законодавчій дефініції увага акцентується на факті появи суб'єктивного права на певну нерухомість, у тому числі й на земельну ділянку. Поняття «суб'єктивного права» в загальній теорії права та в галузевих юридичних науках традиційно розглядається як вид і міра можливої (або дозволеної) поведінки суб'єкта права, що встановлена юридичними нормами для задоволення його інтересів і забезпечується державою. Тому, аналізуючи поняття суб'єктивного права на річ, доходимо висновку, що вказане правове явище складається з трьох невід'ємних складових частин. *По-перше*, у суб'єктивному праві на річ відображається й реалізується певне об'єктивне право на цю ж річ, тобто право, можливість виникнення (набуття) якого передбачена законодавством. Іншими словами, якщо законодавство не передбачає можливість виникнення певного права на річ (не містить певного об'єктивного права на цю річ), то в межах цього ж законодавства (права країни) не може виникнути й відповідне суб'єктивне право на таку річ. Отже, передумовою виникнення суб'єктивного права на річ є наявність у правовій системі певної країни (законодавстві) відповідного об'єктивного права на дану річ (даний клас речей). Види прав на земельні ділянки, які можуть виникати у певних осіб як їх суб'єктивні права на земельні ділянки чітко визначені у статтях 78–115 розділу III «Права на землю» ЗК України. Так, Кодекс передбачає можливість виникнення таких прав на землю, як право власності на землю (ст. 78), право постійного користування землею (ст. 92), право оренди земельної ділянки (ст. 93), право приватного партнера, зокрема концесіонера, на земельну ділянку (ст. 94), право земельного сервітуту (ст. 98), право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) (ст. 102-1).

По-друге, суб'єктивне право на землю виникає лише в певній особі. Так, суб'єкт права – це особа (індивідуальна або колективна), що відповідно до норм права здатна мати права і обов'язки, своїми діями набувати права і нести обов'язки. Українські розробники цивільного права виходять з позиції, що за загальними положеннями суб'єктами приватного (цивільного) права, а саме учасниками цивільних правовідносин можуть бути (слід додати, що цивільне право ототожнює суб'єктів і учасників правовідносин): 1) фізичні особи – громадяни України, а також іноземці та особи без громадянства, які користуються однаковими з громадянами України майновими та особистими немайновими правами за винятками, встановленими у законі; 2) юридичні особи – вітчизняні, іноземні, спільні вітчизняні з іноземними інвестиціями; 3) суб'єкти публічного права – держава Україна, Автономна Республіка Крим, територіальні громади, іноземні держави та ін. Оскільки держава та інші соціально-публічні утворення є складними організаціями, що виконують різні функції (у галузі як публічного, так і приватного права), а держава до того ж є носієм політичної влади й суверенітету, то в цивільному праві України вони традиційно не визнаються юри-

дичними особами, а кваліфікуються як особливий вид суб'єктів цивільного права²².

Тому, вважаємо, що суб'єктивне право не може виникнути взагалі без прив'язки до певної особи, тобто, як таке, яке не належить певній особі. Але для виникнення суб'єктивного права на землю у певної особи потрібно, щоб така особа мала юридично визнану можливість набуття певного об'єктивного права на землю, на підставі якого виникає суб'єктивне право. Іншими словами, така особа має належати до кола осіб, які відповідно до закону можуть набувати певне суб'єктивне право на землю. Перелік осіб, які можуть набувати в Україні суб'єктивні права на землю, також чітко визначений законом. Так, згідно з ЗК України, право на землю можуть набувати фізичні особи (громадяни) (ст. 81), юридичні особи (ст. 82), територіальні громади (ст. 83), держава Україна (ст. 84), іноземні держави (ст. 85).

Отже, суб'єктивне право на землю може виникнути лише в особи, що належить до визначених законодавством осіб (груп осіб), які можуть набувати такі права на землю.

По-третє, конкретна особа може бути певне суб'єктивне право лише на певний об'єкт. Так, Г. Ф. Шершеневич зазначав, що «в об'єкті права схрещуються інтереси управомоченого і зобов'язаного суб'єктів, а юридичне відношення є відношенням вимушено розмежованих інтересів. Об'єкт права слід шукати у благах, що забезпечуються правом як цілі, а не у встановленій поведінці як засобі. З цього боку слід визнати правильним визначення об'єкта права як усього того, що слугує засобом здійснення розмежованих правом інтересів»²³.

Важливо розуміти, що об'єкт суб'єктивного права може змінюватись залежно від галузі права та її предмета правового регулювання. Відповідно у земельному праві України можуть виникати права лише на ту землю (частину земної поверхні), яка законом визнається об'єктом земельних прав, тобто прав, які можуть набуватися певними особами у власність, користування тощо.

Необхідно зазначити, що ЗК України передбачає можливість виникнення такого суб'єктивного права на землю, як право власності, й на деякі інші частини земної поверхні, які не є ні земельними ділянками, ні земельними частками (паями). Так, згідно із частиною другою ст. 83 ЗК України, у комунальній власності перебувають: а) усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності; б) земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування; в) землі та земельні ділянки за межами населених пунктів, що передані або перейшли в комунальну власність із земель державної власності відповідно до закону. Слід звернути увагу, що пункт «в» частини другої ст. 83 Кодексу передбачає можливість виникнення у територіальної громади права власності на землю (частину земної поверхні), яка не сформована як земельна ділянка відповідно

до вимог ст. 79-1 Кодексу. Така ж можливість передбачена і п. 24 розділу X «Перехідні положення» ЗК України.

Таким чином, під об'єктом земельних прав ми розуміємо частину земної поверхні (земельну ділянку), яка сформована відповідно до ст. 79¹ ЗК України. Крім того, об'єктом земельних прав може бути частина земної поверхні, яка не сформована як земельна ділянка, проте є об'єктом права власності територіальної громади в силу закону, наприклад відповідно до п. 24 розділу X «Перехідні положення» ЗК України.

Отже, оформлення земельних прав слід, на нашу думку, розглядати як здійснювану в межах певної правової процедури сукупність дій (юридичних фактів та юридичних складів), яка приводить до об'єднання трьох правових елементів – суб'єкта права, об'єкта права та певного об'єктивного права – у юридично єдине правове явище, яким є суб'єктивне право, тобто право конкретної особи на конкретну земельну ділянку (землю, земельну частку (пай)). Причому певне суб'єктивне право в певної особи на певну частину земної поверхні виникає лише на останній стадії юридичної діяльності (правової процедури) – в момент внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відповідного запису. Відповідно певне суб'єктивне право не може існувати до проведення такої державної реєстрації, оскільки виникає виключно у момент її проведення (завершення).

Висновки і пропозиції. Таким чином, у процесі дослідження ми дійшли висновку, що оформлення прав на земельну ділянку доцільно розглядати як юридичну процедуру, сукупність складових частин якої необхідна для виникнення у конкретної особи конкретного земельного права, а повне дотримання такої процедури є єдиним визнаним законом та юридично значущим способом виникнення (оформлення) прав на земельні ділянки.

Крім того, оформлення земельних прав слід, на нашу думку, розглядати як здійснювану в межах певної правової процедури сукупність дій (юридичних фактів та юридичних складів), яка призводить до об'єднання трьох правових елементів – суб'єкта права, об'єкта права та певного об'єктивного права – у юридично єдине правове явище, яким є суб'єктивне право, тобто право конкретної особи на конкретну земельну ділянку (землю, земельну частку (пай)). Причому певне суб'єктивне право в певної особи на певну частину земної поверхні виникає лише на останній стадії юридичної діяльності (правової процедури) – в момент внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відповідного запису. Відповідно певне суб'єктивне право не може існувати до проведення такої державної реєстрації, оскільки виникає виключно в момент її проведення (завершення).

Процедура оформлення земельних прав передбачає наявність об'єктивного права. Отже, суб'єктивне право на землю може виникнути лише в особи, що належить до визначених законодавством осіб (груп осіб), які можуть набувати такі права на землю відповідно до законодавства, що встановлює правила поведінки для суб'єктів земельних відносин.

Для оформлення права також обов'язкова наявність потенційного об'єкта конкретного суб'єктивного права на землю, тобто наявність певної частини земної поверхні, яка законом визнається об'єктом земельних прав. Певне суб'єктивне право в певної особи на певну частину земної поверхні не може існувати без проведення державної реєстрації земельної ділянки в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що здійснюються згідно з офіційно передбаченою процедурою уповноваженим державним органом щодо ведення та адміністрування державного реєстру.

1. Баулін Ю. В. Вибрані праці. Харків: Право, 2013. 928 с. 2. Настечко К. О. Оформлення прав на земельні ділянки: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2012. 239 с. 3. Про державний земельний кадастр: Закон України від 07 липня 2011 року № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення: 12.04.2023). 4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 12.04.2023). 5. Носік В. Оформлення і переоформлення прав на землю: юридичний факт, право чи обов'язок? *Право України*. 2004. № 5. С. 127–131. 6. Настечко К. О. Назв. праця. 7. Исаков В. Б. Фактический состав в механизме правового регулирования; науч. ред. С. С. Алексеев. Саратов: Изд-во Сарат. ун-та, 1980. 128 с. 8. Загальна теорія держави і права / за ред. В. В. Копейчикова. Київ: Юрінком Інтер, 1997. 9. Ільків О. В. Юридичний факт як підстава припинення речових прав на чужі речі. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія: Право. 2021. Вип. 63. С. 147–151. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/nvuzhpr_2021_63_28 10. Мартин А. Г., Тихенко О. В. Реєстрація прав власності на землю: навчальний посібник. Київ: Медінформ, 2016. 408 с. 11. Николина К. Належна юридична процедура: теоретичні аспекти визначення. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки*. 2012. Вип. 94. С. 44–46. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/VKNU_Yur_2012_94_13 12. Шульга М. В. Питання приватизації земельних ділянок громадянами. *Земельне право України: проблеми теорії та практики*. 2007. № 4–5. С. 47–56. 13. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. Дата оновлення: 31.03.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 12.04.2023). 14. Там само. 15. Про затвердження Порядку ведення державного земельного кадастру: постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text> (дата звернення: 12.04.2023). 16. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 12.04.2023). 17. Про затвердження Порядку ведення державного земельного кадастру: постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text> (дата звернення: 12.04.2023). 18. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: постановою Кабінету Міністрів України від 15 грудня 2015 року № 1127. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text> (дата звернення: 12.04.2023). 19. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 року № 435-IV. Дата оновлення: 01.04.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 12.04.2023). 20. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV. URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 12.04.2023).
21. Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: монографія. Київ: Логос, 2011. 688 с.
22. Сопілко І. М. Теоретико-правові підходи до розуміння суб'єктів права окремими галузевими науками. *Юридичний вісник*. 2008. № 4 (9). С. 66–70.
23. Шершеневич Г. Ф. Общая теория права. Вып. 1–4. Москва, 1910–1912. С. 571–590.

References

- 1.** Baulin Yu. V. Vybrani pratsi. Kharkiv: Pravo, 2013. 928 s.
- 2.** Nastechko K. O. Ofornlennia prav na zemelni dilianky: [monohrafiia]. Kyiv: Yurinkom Inter, 2012. 239 s.
- 3.** Pro derzhavnyi zemelnyi kadastr: Zakon Ukrainy vid 07 lypnia 2011 roku № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (data zvernennia: 12.04.2023).
- 4.** Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen: Zakon Ukrainy vid 1 lypnia 2004 roku № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (data zvernennia: 12.04.2023).
- 5.** Nosik V. Ofornlennia i pereofornlennia prav na zemliu: yurydychnyi fakt, pravo chy oboviazok? *Pravo Ukrainy*. 2004. № 5. S. 127–131.
- 6.** Nastechko K. O. Ofornlennia prav na zemelni dilianky: [monohrafiia]. Kyiv: Yurinkom Inter, 2012. 239 s.
- 7.** Ysakov V. B. Faktycheskyi sostav v mekhanizme pravovoho rehulyrovanyia? / Nauch. red. Alekseev S.S. Saratov: Yzd-vo Sarat. un-ta, 1980. 128 s.
- 8.** Zahalna teoriia derzhavy i prava / Za red. V. V. Kopeichykova. Kyiv: Yurinkom Inter, 1997.
- 9.** Ilkiv O. V. Yurydychnyi fakt yak pidstava pryypnennia rechovykh prav na chuzhi rechi. *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho natsionalnoho universytetu*. Seriya: Pravo. 2021. Vyp. 63. S. 147–151. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/nvuzhpr_2021_63_28
- 10.** Martyn A. H., Tykhenko O. V. Reiestratsiia prav vlasnosti na zemliu: navchalnyi posibnyk. Kyiv: Medinform, 2016. 408 s.
- 11.** Nykolyna K. Nalezhna yurydychna protsedura: teoretychni aspekty vyznachennia. *Visnyk Kyivskoho natsionalnoho universytetu imeni Tarasa Shevchenka. Yurydychni nauky*. 2012. Vyp. 94. S. 44–46. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/VKNU_Yur_2012_94_13
- 12.** Shulha M. V. Pytannia pryvatyzatsii zemelnykh dilianok hromadianamy. *Zemelne pravo Ukrainy: problemy teorii ta praktyky*. 2007. № 4–5. S. 47–56.
- 13.** Zemelnyi kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 25 zhovtnia 2001 roku № 2768-III. Data onovlennia: 31.03.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (data zvernennia: 12.04.2023).
- 14.** Tak samo.
- 15.** Pro zatverdzhennia Poriadku vedennia derzhavnogo zemelnogo kadastru: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 17 zhovtnia 2012 roku № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text> (data zvernennia: 12.04.2023).
- 16.** Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen: Zakon Ukrainy vid 1 lypnia 2004 roku № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (data zvernennia: 12.04.2023).
- 17.** Pro zatverdzhennia Poriadku vedennia derzhavnogo zemelnogo kadastru: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 17 zhovtnia 2012 roku № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text> (data zvernennia: 12.04.2023).
- 18.** Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 15 hrudnia 2015 roku № 1127. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text> (data zvernennia: 12.04.2023).
- 19.** Tsyvilnyi kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 16 sichnia 2003 roku № 435-IV. Data onovlennia: 01.04.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (data zvernennia: 12.04.2023).
- 20.** Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen: Zakon Ukrainy vid 1 lypnia 2004 roku № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (data zvernennia:

12.04.2023). 21. Kulynych P. F. Pravovi problemy okhorony i vykorystannia zemel silskohospodarskoho pryznachennia v Ukraini: monohrafiia. Kyiv: Lohos, 2011. 688 s. 22. Sopilko I. M. Teoretyko-pravovi pidkhody do rozuminnia subiektiv prava okremymy haluzevymy naukamy. *Yurydychnyi visnyk*. 2008. № 4 (9). S. 66–70. 23. Shershenevych H. F. Obshchaia teoriia prava. Вып. 1–4. Moskva, 1910–1912. S. 571–590.

Drozd Iryna. The concept of fulfillment of rights to land in the land law of Ukraine

Introduction. *The lack of a comprehensive understanding of the concept of fulfillment of rights to land gives rise to many contentious contradictions, therefore there is a need for a thorough study of this legal phenomenon with the aim of implementing a unified approach and an unambiguous understanding of this concept and its features.*

The purpose of the article is to formulate the concept of fulfillment of land rights, which involves the study and disclosure of its important features and legal nature, as well as the separation of the investigated issue into an independent legal phenomenon.

Conclusions. *During the research, we came to the conclusion that fulfillment of rights to land should, in our opinion, be considered as a set of actions (legal facts and legal structures) carried out within a certain legal procedure, which leads to the unification of three legal elements – the subject of law, object of law and a certain objective right – into a legally unified legal phenomenon, which is a subjective right, that is, the right of a specific person to a specific land plot (land, land share). Moreover, a certain subjective right in a certain part of the earth's surface arises only at the last stage of legal activity (legal procedure) – at the time of entering the corresponding entry into the State Register of real rights to immovable property. Accordingly, a certain subjective right cannot exist before such state registration, because it arises exclusively at the time of its implementation (completion).*

The procedure for fulfillment of rights to land requires the existence of an objective right. Therefore, a subjective right to land can arise only from a person who belongs to the number of persons (groups of persons) defined by law, who can acquire such rights to land in accordance with the legislation establishing rules of conduct for subjects of land relations.

In order to fulfill the right, it is also mandatory to have a potential object of a specific subjective right to land, i.e. the presence of a certain part of the earth's surface, which is recognized by law as an object of land rights. A certain subjective right of a certain person to a certain part of the earth's surface cannot exist without the state registration of the land plot in the State Register of Property Rights to immovable property, which is carried out in accordance with the officially prescribed procedure by the authorized state body for the maintenance and administration of the state register.

Key words: *fulfillment of the right to land, legal facts, legal structures, subjective law, object of land rights, state registration.*