

ВИДИ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ ЯК ОБ'ЄКТИ ОФОРМЛЕННЯ

Дрозд І.В.,
*аспірантка відділу проблем аграрного, земельного,
екологічного та космічного права
Інституту держави і права ім. В.М. Корецького НАН України
ORCID: 0000-0001-8322-9369
e-mail: iradrozd1@ukr.net*

Дрозд І.В. Види прав на землю як об'єкти оформлення.

Статтю присвячено аналізу прав на землю, які підлягають оформленню, відповідно до законодавства України. Наголошено на тому, що права на землю, які підлягають оформленню, поділяються на речові та зобов'язальні. До речових прав на землю, що підлягають оформленню, автор статті відносить: право власності на землю та похідні від права власності права: право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право постійного користування землею та право оренди (суборенди) земельної ділянки; право довірчої власності на землю. Здійснено аналіз правових норм, що регулюють вказані права. В статті зроблено також аналіз найбільш поширених зобов'язальних прав на землю, що виникають на практиці. До таких зобов'язальних прав автор відносить: право на користування земельною ділянкою на підставі договору про спільну діяльність; право на користування земельною ділянкою на підставі договору про державно-приватне партнерство. Встановлено, що речові права на земельні ділянки можна класифікувати за такими ознаками: 1) за терміном дії: строкові (оренда, емфітевзис, суперфіцій) та без визначеного строку припинення (право власності, право постійного користування); 2) за суб'єктом складом: права, що можуть належати окремим визначеним законом суб'єктам (право постійного користування землею, право власності на землі сільськогосподарського призначення) та права, що можуть належати будь-яким суб'єктам (оренда, сервітут, емфітевзис, суперфіцій). До основних рис зобов'язальних прав автор відносить: володіння суб'єктом відповідним речовим правом щодо земельної ділянки та волевиявлення цього суб'єкта на здійснення певної дії (діяльності) на земельній ділянці; об'єктом зобов'язального права на землю є дія, що пов'язана з певною земельною ділянкою та яка направлена на досягнення певного результату, передбаченого умовами договору; право суб'єкта зобов'язального права на вчинення певної дії (діяльності) на земельній ділянці здійснюється тільки після отримання згоди її власника.

В процесі наукового дослідження зроблено висновок, що права на землю, які підлягають оформленню і є ключовою стадією у їх виникненні, включають речові права: право власності на землю, право довірчої власності, право користування землею, право оренди, право земельного сервітуту, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), а також зобов'язальні права на землю: право на користування земельною ділянкою на підставі договору про спільну діяльність; право на користування земельною ділянкою на підставі договору про державно-приватне партнерство.

Ключові слова: права на землю, речові права, зобов'язальні права, оформлення прав на землю, об'єкт оформлення, земля, земельна ділянка.

Drozdz I.V. Types of land rights as objects of registration.

The article is devoted to the analysis of land rights that are subject to registration in accordance with the legislation of Ukraine. Attention is drawn to the fact that land rights that are subject to registration are divided into real and obligatory. The author includes the following property rights to land that are subject to registration: land ownership rights and rights derived from ownership rights: the right to use

(easement); the right to use a land plot for agricultural needs (emphyteusis); the right to develop a land plot (superficies); the right to permanent use of land and the right to lease (sublease) a land plot; the right to trust ownership of land. Particular attention is paid to the analysis of legal norms regulating these rights. The article also analyzes the most common land rights that arise in practice. The author includes such binding rights as: the right to use a land plot on the basis of a joint activity agreement; the right to use a land plot on the basis of a public-private partnership agreement. It has been established that property rights to land plots can be classified according to the following characteristics: 1) by term: fixed-term (lease, emphyteusis, superficies) and without a specified termination period (right of ownership, right of permanent use); 2) by subject composition: rights that may belong to separate entities defined by law (right of permanent use of land, right of ownership of agricultural land) and rights that may belong to any entities (lease, easement, emphyteusis, superficies). The author includes the following as the main features of rights of obligation: possession by the subject of the corresponding real right to the land plot and the expression of the will of this subject to perform a certain action (activity) on the land plot; the object of the right of obligation to land is an action related to a certain land plot and which is aimed at achieving a certain result stipulated by the terms of the contract; the right of the subject of the right of obligation to perform a certain action (activity) on the land plot is exercised only after obtaining the consent of its owner. In the process of scientific research, it was concluded that land rights subject to registration, which are a key stage in their emergence, include property rights: land ownership, trust property, land use right, lease right, land easement right, the right to use someone else's land plot for agricultural needs (emphyteusis) and the right to use someone else's land plot for development (superficies), as well as such obligatory land rights as: the right to use a land plot on the basis of a joint activity agreement; the right to use a land plot on the basis of a public-private partnership agreement.

Key words: land rights, property rights, obligation rights, registration of land rights, registration object, land, land plot.

Постановка проблеми. У вітчизняній літературі ведуться дискусії щодо розуміння прав на землю. Залишається дискусійним питання щодо можливості реалізації речових і зобов'язальних прав, а також їх співвідношення, зокрема у сфері регулювання земельних відносин. Водночас, попри достатню кількість наукових публікацій в цій сфері, в українській науці земельного права бракує комплексного аналізу видів прав на землю як об'єктів оформлення відповідно до законодавства України.

Метою дослідження є комплексний аналіз та систематизація видів прав на землю, які є об'єктами оформлення відповідно до законодавства України.

Стан опрацювання проблематики. В українській науці земельного права дослідження здійснювались переважно у сфері розуміння прав на землю, а також щодо окремих сфер речових та зобов'язальних прав на землю. Вони отримали розвиток у працях таких українських науковців, як: О.І. Засць, Н.В. Ільків, Н.В. Ільницька, І.І. Каракаш, П.Ф. Кулинич, В.В. Носік, А.М. Мірошніченко, Н.В. Полман, В.І. Семчик, П.Т. Філюк, Т.С. Харитонова, Ю.С. Шемшученко, М.В. Шульга та ін. Проте у вітчизняній науці не приділено увагу саме комплексному аналізу та систематизації видів прав на землю, які є об'єктами оформлення відповідно до законодавства України.

Виклад основного матеріалу. Слід зазначити, що право на землю є одним із найбільш важливих видів прав, що гарантуються Конституцією України. Як слушно наголошує В.В. Носік, права на землю варто розглядати як головні соціальні цінності, що визнаються в суспільстві, об'єктивуються в нормах Конституції чи інших законів і передбачають для громадян, юридичних осіб та інших учасників земельних відносин юридично забезпечені можливості щодо використання землі на підставі забезпечення балансу приватних та суспільних інтересів з метою задоволення своїх життєвих потреб та інтересів [1, с. 81].

В.П. Яницький визначає виникнення прав на земельну ділянку як урегульовану нормами земельного права процедуру переходу права на земельну ділянку від одного власника (держави, територіальної громади) до іншого - приватного власника (фізичної чи юридичної особи), яка зумовлена здійсненням певних вольових дій із набуття, оформлення та реєстрації прав на земельну ділянку [2, с. 6].

Основним нормативно-правовим актом, який регулює права на землю, є Конституція України. Водночас Основний Закон України містить загальні положення про те, що право власності на землю набувається громадянами, юридичними особами, державою (ст. 14) та територіальними

громадами (ст. 142) відповідно до закону [3]. Отже, детальне визначення системи прав на землю Конституція України покладає на прийнятий відповідно до неї закон.

Систематизуючи права на землю, слід зазначити, що правова доктрина їх поділяє на речові та зобов'язальні.

М.І. Балащенко речові права визначає як права, які надають їх суб'єкту (носієві) можливість безпосередньо (незалежно від волі інших осіб) вчиняти на власний розсуд дії щодо визначеної речі шляхом використання як окремих правомочностей з володіння, користування і розпорядження, так і їх сукупності, в залежності від виду речово-правового титулу [4, с. 63].

В земельному законодавстві України зазначені речові права закріплені в Розділі III Земельного кодексу України, який має назву «Права на землю» та виділяє право власності на землю, право користування землею, право земельного сервітуту, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій).

Відповідно до статті 126 Земельного кодексу України (Оформлення речових прав на земельну ділянку) право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [5].

Враховуючи вищевикладене, до речових прав на земельні ділянки відносяться: 1) право власності на землю; 2) похідні від права власності права земельну ділянку.

В юридичній літературі інколи вживається термін «обмежені речові права», який за змістом включає ту ж групу прав, що відносяться до похідних речових прав на землю [6, с. 73]. Крім того, похідні від права власності права іноді позначають як права на чужі речі.

В законодавстві України термін «право на чужу річ» застосовується до таких прав на землю як емфітевзис та суперфіцій. Безперечно, і емфітевт, і суперфіціал володіють і користуються земельною ділянкою, яка належить на праві власності іншій особі, тобто, є «чужою» для них. Водночас за цією логікою та інші похідні від права власності на землю – право постійного користування, право оренди, земельний сервітут також можна визнати правами на чужу річ, яка є «своєю» лише для власників відповідних земельних ділянок. Тому вважаємо правильним рішення законодавця, який не використовує у Земельному кодексі України та інших законодавчих актах з питань регулювання земельних відносин термін «право на чужу річ».

На наш погляд, для позначення всіх прав на земельні ділянки (крім права власності, звичайно) краще використовувати термін похідні права на землю.

В земельному праві України інститут права власності на землю є ключовим елементом системи прав на землю та основою для виникнення будь-яких інших похідних від нього прав. Так, на думку Т.Є. Харитонові, право власності у системі речових прав на землю є основним серед інших речових прав на землю і характеризується найбільш повним вираженням можливостей особи щодо використання землі шляхом набуття її у володіння, користування ділянкою для задоволення своїх потреб, розпорядження ділянкою на свій розсуд з обов'язковим додержанням встановлених законом, договором, рішенням суду, обмежень і обтяжень щодо здійснення права власності на землю [7, с. 33].

Таким чином, право власності на землю є первинним речовим правом, а будь-яке похідне право на земельну ділянку не може виникнути, якщо щодо неї не встановлене право власності.

Крім того, земельне законодавство України передбачає можливість господарського панування на земельній ділянці не тільки її власником, а й іншими особами, які мають правовий статус землекористувача. Одним з традиційних, успадкованих від радянського земельного права, видом права землекористування є право постійного користування землею.

Право постійного користування є правовим титулом, який надає його суб'єкту правомочності володіння й користування відповідною земельною ділянкою без установа строку. З проведенням в Україні земельної реформи на заміну права постійного користування землею вводяться інші речові права на землю, зокрема, право власності та право оренди землі. Відповідно постійно звужується склад суб'єктів цього права.

Правова доктрина України не ставить під сумнів речовий характер права постійного користування землею. Так, А.М. Мірошніченко характеризує право постійного користування земельними ділянками як речове право виключного, постійного, первинного, оплатного характеру [8, с. 135].

Існує думка, що право постійного користування в сучасних умовах має негативний вплив на економіку держави та навіть є шкідливим. Оскільки суб'єкт права постійного землекористування

стикається із проблемами неможливості розпоряджатись земельною ділянкою навіть за згодою розпорядчого органу (власника), це призводить до обходу закону, приховування іншого права землекористування, породження корупційних «ніш» та підриву економіки. Виходом із цієї ситуації є відмова від цього правового титулу і його трансформація в інший правовий титул, наприклад, в право власності [9, с. 226].

Ми повністю поділяємо дану оцінку перспектив існування права постійного користування землею в Україні навіть незважаючи на те, що нещодавно прийнятим Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності» № 3272-IX від 27 липня 2023 р., відповідно до якого, деяким суб'єктам права постійного користування землею надана можливість передавати належні їм на такому праві земельні ділянки в оренду іншим особам.

Одним з найбільш поширених речових прав на землю в Україні є право оренди землі. Попри те, що Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визнає право оренди землі обмеженим речовим правом, не всі дослідники поділяють позицію законодавця. Так, О.В. Розгон зауважує, що оренда не є речовим правом, хоч і права орендаря мають окремі ознаки речових прав (зокрема, автоматично не припиняються зі зміною власника-орендодавця) [10, с. 169].

У доктрині земельного права України домінує точка зору про належність права оренди землі до речових прав. Так, Р.І. Марусенко зазначає, що право оренди землі завдяки новаціям законодавця набуло певних рис речового права та міститься у переліку прав, що підлягають реєстрації відповідно до ст. 4 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухомість» [11, с. 151].

Дійсно, з одного боку, в Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» чітко зазначено, що тільки державна реєстрація права оренди землі в Державному реєстрі речових прав є офіційним визнанням виникнення та існування права оренди землі, що слід вважати віднесенням цього права до числа речових. З іншого ж боку, з Закону України «Про оренду землі» випливає, що без укладення договору оренди землі з зазначенням у ньому всіх істотних та інших умов право оренди землі виникнути не може. Тому, не можна не погодитись з П.Ф. Кулиничем, який вважає, що розв'язання зазначеної правової проблеми слід шукати у площині визнання права оренди землі «речово-зобов'язальним» [12, с. 254]. Це означає, що у процесі виникнення (оформлення) права оренди землі важливе місце належить зобов'язально-правовим нормам, тоді як у процесі здійснення та захисту цього права основне місце належить «речово-правовим» нормам.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та для забудови (суперфіцій) - для України є доволі новими правовими інститутами, хоча й відносяться до найдавніших речових прав, відомих ще з часів римського права.

Як інститут емфітевзису, так і суперфіцій були введені у законодавство України Цивільним кодексом України 2003 р. З прийняттям 27 квітня 2007 р. Закону України «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України», Земельний кодекс України був доповнений главою 16-1 під назвою «Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови» [13].

В науці емфітевзис визначають як довгострокове, відчужуване та успадковуване речове право на чуже майно, яке полягає у наданні особі права володіння і користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб з метою отримання плодів та доходів від неї, з обов'язком ефективно її (землю) використовувати відповідно до цільового призначення [14, с. 369].

Поняття суперфіцію характеризують як «речове, спадкове і відчужуване право володіти та користуватися у межах встановлених договором строків чи безстроково чужою земельною ділянкою за плату виключно з метою здійснення забудови» [15, с. 117].

Законодавчі зміни, що відбулись у 2019-2021 роках в інституті емфітевзису, одночасно відбулись і в інституті суперфіцію, оскільки вказані інститути врегульовані в одній статті Земельного кодексу України. Проте, на нашу думку, доцільно було б в Земельному кодексі України розділити на окремі статті правове регулювання емфітевзису та правове регулювання суперфіцію.

Глава 16 Земельного кодексу України детально регламентує зміст, види, підстави встановлення, припинення та порядок реалізації особливого виду сервітутів - земельних сервітутів.

На наш погляд, право земельного сервітуту є єдиним видом прав на землю, суб'єкту якого належить лише одна з трьох правомочностей власника земельної ділянки, а саме правомочність

щодо користування чужою земельною ділянкою для задоволення власних потреб, які не можуть бути задоволені іншим способом, зокрема, шляхом набуття сервітуарієм на відповідну земельну ділянку іншого речового права (права власності, оренди тощо).

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні» від 20 вересня 2019 року № 132-IX передбачено можливість виникнення ще одного права на землю – права довірчої власності. Набуття та реалізація права довірчої власності регламентуються новим § 8 глави 49 Цивільного кодексу України, а особливості набуття реалізації права довірчої власності на земельні ділянки встановлені статтею 89-1 Земельного кодексу України.

Статтею 89-1 Земельного кодексу України передбачено, що з дня набуття особою права довірчої власності на земельну ділянку до довірчого власника переходять усі права та обов'язки власника земельної ділянки за чинними договорами оренди, емфітевзису, суперфіцію, договорами про встановлення земельного сервітуту. Довірчий власник земельної ділянки, якщо це передбачено договором, за яким встановлюється довірча власність, може передавати земельну ділянку в користування третім особам лише на праві оренди, але з деякими особливостями: строк оренди землі припиняється з моменту звернення стягнення на земельну ділянку; орендар не може здійснювати на земельній ділянці будівництво, видобування корисних копалин або здійснювати поліпшення, які неможливо відокремити від земельної ділянки без завдання шкоди [5].

Отже, право довірчої власності на землю є способом забезпечення виконання зобов'язань за кредитними договорами, які передбачають припинення права власності на земельну ділянку боржника або іншої особи та переходу цього права в обмеженому обсязі до кредитора, що має служити засобом забезпечення прав кредитора на виконання боржником його кредитних (позикових) зобов'язань.

На думку А.М. Мірошніченка, загалом в існуючому сьогодні вигляді довірча власність на земельні ділянки навряд чи дозволяє учасникам обороту вирішити якісь завдання, які не можна було б вирішити за допомогою інших, більш «традиційних» для української правової системи, інструментів. Можливості, які надає кредитору довірча власність (можливість звернути стягнення на майно тощо) доступні йому і при використанні інших механізмів – наприклад, в рамках іпотечного кредитування. Можливо, саме тому за час, що минув з моменту запровадження новел про довірчу власність у 2019 році, практика застосування відповідних положень поки що не сформувалася [16, с. 166].

З метою повного розкриття особливостей речових прав на земельні ділянки як об'єкта оформлення, їх варто класифікувати за такими ознаками:

- 1) за терміном дії: строкові (оренда, емфітевзис, суперфіцій) та без визначеного строку припинення (право власності, право постійного користування);
- 2) за суб'єктним складом: права, що можуть належать окремим визначеним законом суб'єктам (право постійного користування землею, право власності на землі сільськогосподарського призначення) та права, що можуть належати будь-яким суб'єктам (оренда, сервітут, емфітевзис, суперфіцій).

Деякі науковці виділяють ще один вид права на землю – право фактичного володіння земельною ділянкою. Сучасна доктрина та практика правового регулювання земельних відносин в Україні передбачають використання земельних ділянок на підставі юридичного титулу або договору. Водночас в літературі деякі автори виділяють і так зване безтитульне (фактичне) володіння і користування землею [17, с. 150].

Необхідно зазначити, що до 2016 року Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачав можливість виникнення такого права, як право володіння землею. Проте, згодом його було виключено із переліку прав на нерухоме майно, оскільки таке право не було передбачене Земельним кодексом України. Крім того, не було випадків звернення до державних реєстраторів речових прав з заявами про державну реєстрацію права володіння землею.

Згідно зі статтею 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» речові права на землю виникають з моменту їх державної реєстрації. Водночас, що між фактом вчинення юридичного акту (прийняття рішення про передачу земельної ділянки, відкриття спадщини, підписанням договору тощо) та фактом державної реєстрації часто існує часовий проміжок, деколи дуже тривалий. Володіння і користування земельною ділянкою у цей час не може бути титульним, але важко назвати його й абсолютно протизаконним [18, с. 130].

У зв'язку з цим Заєць О.І., аналізуючи сучасний стан розвитку земельних правовідносин, пов'язаних з відокремленим пануванням над земельними ділянками, вказує на наявність численних випадків фактичного (безтитульного) володіння земельними ділянками, особливо в сільській місцевості. До таких випадків вона відносить: 1) самовільне зайняття земельних ділянок; 2) набувальна давність; 3) використання земельних ділянок, право на які знаходиться у процесі оформлення; 4) використання земельних ділянок, право на які тривалий час залишається недооформленим; 5) використання земельних ділянок при виконанні цивільно-правових і господарсько-правових «неземельних» договорів (підряду тощо); 6) відумерла спадщина; 7) передача земельної ділянки у користування без наміру оформлення права на неї; 8) користування земельною ділянкою на підставі нікчемного договору тощо [19, с. 140].

З наведеного можна зробити висновок про те, що фактичне володіння землею поділяється на два види: законне і незаконне. До законного володіння можна віднести: набувальну давність; використання земельних ділянок, право на які знаходиться у процесі оформлення або які тривалий час залишається неоформленими, хоча й були набуті відповідно до законодавства, яке не передбачало оформлення прав на землю у розумінні статті 179-1 Земельного кодексу України тощо.

До незаконного володіння землею відносяться самовільне зайняття земельних ділянок, передача земельної ділянки у користування без наміру оформлення права на неї, користування земельною ділянкою на підставі нікчемного договору тощо.

Водночас у літературі існує і серйозна критика ідеї легалізації фактичного володіння землею [20, с. 119]. На наш погляд, легалізація права володіння землею може створити умови для узаконення захоплення чужих земель. Тому ми підтримуємо позицію законодавця щодо недоцільності запровадження (відновлення) права володіння землею як об'єкта оформлення.

Закон не містить переліку зобов'язальних прав на землю, які можуть виникати в Україні. Нижче ми проведемо аналіз найбільш поширених зобов'язальних прав на землю, які виникають на практиці. До таких зобов'язальних прав на землю відносяться: право на користування земельною ділянкою на підставі договору про спільну діяльність та право на користування земельною ділянкою на підставі договору про державно-приватне партнерство.

Так, згідно зі статтею 1130 ЦК України за договором про спільну діяльність сторони (учасники) зобов'язуються діяти спільно без створення юридичної особи для досягнення певної мети, яка не суперечить закону. Відповідно до статті 1131 ЦК України договір про спільну діяльність укладається у письмовій формі. Умови договору про спільну діяльність, у тому числі координація спільних дій учасників або ведення їхніх спільних справ, правовий статус виділеного для спільної діяльності майна, покриття витрат та збитків учасників, їх участь у результатах спільних дій та інші умови визначаються за домовленістю сторін, якщо інше не встановлено законом про окремі види спільної діяльності [13].

На практиці, розглядаючи види прав на земельну ділянку, можливо дійти висновку, що використання земельної ділянки на підставі договорів про спільну діяльність є досить поширеним явищем. Часто такий вид договору укладають з метою використання земельних ділянок для містобудівних потреб, а також сільськогосподарського виробництва.

На нашу думку, договір про спільну діяльність не достатньо законодавчо врегульований в Україні, тому досить часто під укладанням даного виду договору приховують угоди з користування землею фактично без настання наслідків, передбачених 1130 ЦК України. Наприклад, експерти НАЗК виділяють корупційну схему – протиправна забудова на землях, які передані підприємствам, установам та організаціям на праві постійного користування. Зокрема, для реалізації даної схеми посадова особа установи, яка використовує державну або комунальну землю, за неправомірну вигоду укладає з приватними забудовниками договір про спільну діяльність для будівництва на земельній ділянці [21].

Право на користування земельною ділянкою на підставі договору про державно-приватне партнерство укладається відповідно до Закону України «Про державно-приватне партнерство». Вказаним Законом визначено організаційно-правові засади взаємодії державних партнерів з приватними партнерами та основні принципи державно-приватного партнерства на договірній основі [22].

Право на земельну ділянку приватного партнера, зокрема концесіонера, передбачено статтею 94 Земельного кодексу України, в якій, в частині першій та другій визначено, що для здійснення державно-приватного партнерства, у тому числі концесії, приватному партнеру (концесіонеру) надаються в оренду земельні ділянки (крім концесії на будівництво та подальшу експлуатацію

автомобільних доріг) у порядку, встановленому цим Кодексом. Земельні ділянки, необхідні для здійснення державно-приватного партнерства (реалізації проєкту, що здійснюється на умовах концесії) та зазначені в рішенні про доцільність здійснення державно-приватного партнерства (концесії) та/або договорі, укладеному в рамках державно-приватного партнерства (концесійному договорі), передаються в оренду виключно приватному партнеру, концесіонеру, визначеному в порядку, встановленому Законом України «Про концесію» або Законом України «Про державно-приватне партнерство» [5].

Отже, для отримання земельної ділянки для здійснення державно-приватного партнерства необхідно укладання двох видів договорів: оренди земельної ділянки та договору в рамках державно-приватного партнерства. Тобто приватний партнер для отримання земельної ділянки для здійснення державно-приватного партнерства має пройти дві окремі процедури, що на нашу думку, дещо ускладнює застосування механізму державно-приватного партнерства в Україні.

Таким чином, аналізуючи вказані види зобов'язальних прав, можна виокремити основні їх риси:

- володіння суб'єктом відповідним речовим правом щодо земельної ділянки та волевиявлення цього суб'єкту на здійснення певної дії (діяльності) на земельній ділянці;
- об'єкт - дія, що пов'язана з певною земельною ділянкою та яка направлена на досягнення певного результату, передбаченого умовами договору.
- право на вчинення суб'єктом зобов'язального права певних дій (діяльності) на земельній ділянці можливо тільки після отримання згоди на такі дії від її власника (тобто після укладання договору про спільну діяльність або про ДПП).

Крім того, сьогодні серед правознавців є дискусійним питання щодо співвідношення речових і зобов'язальних прав, зокрема у сфері регулювання земельних відносин.

На нашу думку, головною відмінністю між речовим та зобов'язальним правами є їх об'єкт. Так, об'єктом речового права завжди є річ, а у зобов'язальному праві - дія, право вимоги здійснювати певні дії [23, с. 137].

Слід зазначити, що процес формування сучасної системи прав на землю не є завершеним. Як зазначає П.Ф. Кулинич, у ній присутні земельні права, характерні для радянського періоду (право постійного користування землею), земельні права, породжені як тимчасові перехідні) у період реформування земельних відносин (право на земельну частку (пай) та земельні права, які є основою земельного ладу країн з ринковою економікою [24, с. 119]. До того ж, у літературі ведуться дискусії щодо можливості появи у земельному законодавстві України нових видів прав на землю.

Іноді даний аспект розуміння прав на землю не враховується дослідниками, що приводить до помилкових висновків. Так, на думку О.В. Павлюк, сучасна система прав на землю включає права власності на земельну ділянку та права, похідні від права власності (права на чужі землі), а саме: право довірчої власності земельної ділянки, право володіння земельною ділянкою, право оренди земельної ділянки, право постійного користування землею, сервітут, емфітевзис, суперфіцій, право на земельну частку (пай), право довічного успадкованого володіння, право постійного володіння [25, с. 49]. Виникає сумнів, чи правомірно включати до системи прав на землю в об'єктивному розумінні такі права як право довічного успадкованого володіння та право постійного володіння, які могли набутися на підставі закону, що давно втратив чинність. На наш погляд, той факт, що держава визнає набуті раніше за таким законом права на землю у суб'єктивному розумінні цього терміну, тобто, як суб'єктивні права на землю, які набуті за законодавством, що втратило чинність, не дає підстав визнавати право довічного успадкованого володіння та право постійного володіння частиною системи прав на землю за законодавством України. Адже вони вважаються оформленими за законодавством, яке діяло у попередні роки, але втратило чинність, і не підлягають оформленню за чинним законодавством України.

Таким чином, права на землю, які підлягають оформленню і є ключовою стадією у їх виникненні, включають такі речові права: право власності на землю, право довірчої власності, право користування землею, право оренди, право земельного сервітуту, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), а також зобов'язальні права на землю: право на користування земельною ділянкою на підставі договору про спільну діяльність; право на користування земельною ділянкою на підставі договору про державно-приватне партнерство.

Висновки. Речові права на земельні ділянки, які підлягають оформленню, можна класифікувати за такими ознаками: 1) за терміном дії: строкові та без визначеного строку припинення (право влас-

ності, право постійного користування); 2) за суб'єктивним складом: права, що можуть належати окремим визначеним законом суб'єктам та права, що можуть належати будь-яким суб'єктам. Основними рисами зобов'язальних прав є: володіння суб'єктом відповідним речовим правом щодо земельної ділянки та волевиявлення цього суб'єкту на здійснення певної дії (діяльності) на земельній ділянці; об'єкт – дія, що пов'язана з певною земельною ділянкою та яка направлена на досягнення певного результату, передбаченого умовами договору; право на вчинення суб'єктом зобов'язального права певних дій (діяльності) на земельній ділянці можливо тільки після отримання згоди на такі дії від її власника (тобто після укладання договору про спільну діяльність або про ДПП).

Права на землю, які підлягають оформленню, яке є ключовою стадією у їх виникненні, включає такі речові права: право власності на землю, право довірчої власності, право користування землею, право оренди, право земельного сервітуту, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), а також такі зобов'язальні права на землю як: право на користування земельною ділянкою на підставі договору про спільну діяльність.; право на користування земельною ділянкою на підставі договору про державно-приватне партнерство.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Носік В.В. Виникнення прав на землю: теоретичні і практичні аспекти. *Право України*. 2004. № 9. С. 81–85.
2. Яніцький В.П. Порядок набуття права власності на земельну ділянку в Україні: автореф. дис ... канд. юрид. наук: 12.00.06; НАН України, Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького. Київ, 2007. 18 с.
3. Конституція України від 28 червня 1996 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 02.02.2025).
4. Балащенко М.І. До питання визначення поняття «Речові права на землю». *Журнал східноєвропейського права*. 2017. № 44. С. 63–70. URL: http://easternlaw.com.ua/wp-content/uploads/2017/10/balatsenko_44.pdf (дата звернення: 02.02.2025).
5. Земельний кодекс України: закон України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 02.02.2025).
6. Харченко Г. Поділ речових прав у доктрині цивільного права. *Підприємництво, господарство і право*. Київ, 2019. Вип. 5. С. 73–78.
7. Харитонов Є.О., Харитонova О.І. Цивільно-правовий захист права власності: перегляд парадигми. Проблеми цивільного права та процесу: матеріали наук.-практ. конф., присвяч. світлій пам'яті О.А. Пушкіна, 27 трав. 2016 р. / Харків. нац. ун-т внутр. справ. Харків: ХНУВС, 2016. С. 33–33.
8. Мірошніченко А.М. Земельне право України: підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. Київ: ЦУЛ, 2011. 678 с.
9. Мірошніченко А.М. Земельне право України: підручник. 2-е видання, допов. і перероб. Київ, Алерта; ЦУЛ, 2011. 678 с.
10. Розгон О.В. Межі та обмеження права власності. Харків: Страйд, 2006. 187 с.
11. Марусенко Р.І. Перехід до нової процедури реєстрації прав на земельні ділянки: «Спростити не можна ускладнити». *Європейські перспективи*. Київ, 2013. № 4. С. 151–157.
12. Кулинич, П. Ф. Питання правової теорії та практики оренди землі в умовах завершення земельної реформи в Україні. *Часопис Київського університету права*. 2018. С. 254–257.
13. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 року № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 02.02.2025).
14. Харитонов Є.О., Харитонova О.І., Старцев О.В. Цивільне право України: Підручник. – Вид. 3, перероб. і доп. – К.: Істина, 2013. – 808 с.
15. Ільків Н.В. Суперфіцій як альтернативний спосіб набуття права на забудову земельної ділянки. *Науковий вісник*. № 2. 2010. С. 117–127.
16. Мірошніченко А.М. Право довірчої власності на земельні ділянки та обмеження обороту земель сільськогосподарського призначення в Україні. 2021. *Траст і трастоподібні конструкції: глобалізація та перспективи. Метвеевські цивілістичні читання. Матеріали міжн. наук.-практ. конф.* К: Алерта, 2021. 268 с.

17. Заєць О.І. Законодавчо-правові засади володіння землею в Україні. *Часопис Київського університету права*. 2018. № 2. С. 259.
18. Кулинич П.Ф. Земельна реформа в Україні: правові проблеми: монографія. Київ: Норма Права, 2021. 308 с.
19. Заєць О.І. Законодавчо-правові засади володіння землею в Україні. *Часопис Київського університету права*. 2018. № 2. С. 259.
20. Кулинич П.Ф. Права на землю та володіння землею у земельному праві України. *Держава і право. Збірник наукових праць. Юридичні і політичні науки*. Випуск 92 / Ін-т держави і права імені В.М.Корецького НАН України. Київ: Вид-во «Юридична думка», 2022. С. 119-130.
21. Земельна корупція: ТОП-30 корупційних ризиків та шляхи їх подолання. URL: https://nazk.gov.ua/wp-content/uploads/2021/02/30_antikor_land.pdf.
22. Про державно-приватне партнерство: Закон України від 1 липня 2010 року № 2404-VI. URL <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2404-17#Text> (дата звернення 02.02.2025).
23. Дрозд І.В. Особливості системи прав на землю в Україні. «Концепт Природи в сучасному праві»: науково-методологічні питання розвитку екологічного, земельного, аграрного та інших галузей права»: збірник тез наукових доповідей учасників Всеукраїнської науково-практичної конференції, присвяченої світлій пам'яті докторки юридичних наук, професорки, член-кореспондентки НАПрН України, заступниці декана юридичного факультету з навчальної роботи заочного відділення (2002–2004), завідувачки кафедри екологічного права юридичного факультету (2011–2018), професорки кафедри екологічного права Навчально-наукового інституту права Київського національного університету імені Тараса Шевченка Марії Василівни Краснової. К.: Талком, 2023. – 202 с.
24. Кулинич П.Ф. Право на землю і володіння землею у земельному праві України. *Держава і право: Збірник наукових праць. Юридичні і політичні науки*. Випуск 92 / Ін-т держави і права імені В.М. Корецького НАН України. Київ: Вид-во «Юридична думка», 2022. С. 119–130.
25. Павлюк О.В. Права на земельні ділянки іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні. Дис. на здобуття наукового ступеня доктора філософії (PhD) за спеціальністю 081 «Право». Київ: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2023. С. 49