

УДК 349.41

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2026.02.2.6>

ЩОДО ПОНЯТТЯ ТА СУТНОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

Поліщук Є.С.,

*аспірант кафедри земельного, екологічного та енергетичного права**Національного університету «Одеська юридична академія»*

ORCID: 0009-0004-8143-0623

Поліщук Є.С. Щодо поняття та сутності реалізації прав на землю.

Статтю присвячено аналізу поняття та сутності реалізації прав на землю. Підкреслено особливу значимість прав на землю для суспільства, що обумовлює підвищений суспільний інтерес щодо проблематики поняття зазначеної категорії прав, їх реалізації. Встановлено, що загальний рівень розвитку держави перебуває у тісному взаємозв'язку з рівнем правового регулювання відносин власності і користування земельною ділянкою. Акцентовано увагу на необхідності створення дієвого механізму реалізації прав на землю, з визначенням конкретних факторів і чинників, що його обумовлюють. З урахуванням основних доктринальних підходів з'ясовано і охарактеризовано форми реалізації права, серед яких виокремлено використання, виконання, дотримання і застосування як складну форму реалізації права, відмінну від інших, з притаманними їй ознаками.

Основну увагу приділено проблемним питанням щодо розуміння правової природи реалізації прав на землю, з'ясуванню питань щодо співвідношення понять "реалізація прав на землю" і "здійснення прав на землю". У зв'язку з чим проаналізовано нормативно-правові приписи з зазначених питань, за результатом чого зроблено висновок щодо відсутності офіційного тлумачення правових категорій "реалізація прав на землю" і "здійснення прав на землю". Значна увага акцентована на проведенні системного аналізу концептуальних підходів щодо визначення поняття та сутності реалізації зазначеної категорії прав. Встановлено відсутність єдності у наукових поглядах з питань правової природи понять "здійснення" та "реалізація".

Запропоновано систематизацію основних науково-теоретичних концепцій з досліджуваної проблематики щодо співвідношення зазначених правових категорій, а саме: 1) "реалізація прав на землю" і "здійснення прав на землю" за своїм змістом співпадають і визначаються як тотожні; 2) поняття "реалізація" у порівнянні зі здійсненням прав на землю є ширшим за змістом, відповідно, дані правові категорії співвідносяться як частина ("здійснення") і ціле ("реалізація"); 3) поняття "здійснення прав на землю" виступає в якості родового поняття, ширшого за змістом стосовно реалізації прав.

Акцентовано увагу на необхідності створення і забезпечення ефективного механізму реалізації прав на землю, в тому числі, і шляхом подальшого дослідження і переосмислення зазначеної проблематики задля напрацювання усталених наукових підходів.

Ключові слова: земельні правовідносини, земельне законодавство, права на землю, право власності на землю, реалізація прав на землю.

Polishchuk Ye.S. Regarding the concept and essence of the exercise of land rights.

The article is devoted to the analysis of the concept and essence of the implementation of land rights. The special significance of land rights for society is emphasized, which causes increased public interest in the issues of the concept of the specified category of rights, their implementation. It is established that the general level of development of the state is closely related to the level of legal regulation of property relations and use of a land plot. Attention is focused on the need to create an effective mechanism for the implementation of land rights, with the identification of specific factors and factors that determine it. Taking into account the main doctrinal approaches, the forms of law implementation are clarified and characterized, among which use, execution, compliance and application are distinguished as a complex form of law implementation, different from others, with its inherent features.

The main attention is paid to problematic issues regarding the understanding of the legal nature of the implementation of land rights, clarification of issues regarding the correlation of the concepts of "implementation of land rights" and "exercise of land rights". In this regard, the regulatory and legal provisions on these issues were analyzed, as a result of which a conclusion was drawn regarding the lack of official interpretation of the legal categories "implementation of land rights" and "exercise of land rights". Considerable attention is focused on conducting a systematic analysis of conceptual approaches to defining the concept and essence of the implementation of the specified category of rights. The lack of unity in scientific views on the legal nature of the concepts of "implementation" and "realization" has been established.

A systematization of the main scientific and theoretical concepts on the researched issues regarding the correlation of the indicated legal categories is proposed, namely: 1) "realization of land rights" and "exercise of land rights" coincide in their content and are defined as identical; 2) the concept of "realization" in comparison with the exercise of land rights is broader in content, respectively, these legal categories are correlated as a part ("exercise") and a whole ("exercise"); 3) the concept of "exercise of land rights" acts as a generic concept, broader in content in relation to the exercise of rights.

Attention is focused on the need to create and ensure an effective mechanism for the implementation of land rights, including through further research and rethinking of the above issues in order to develop established scientific approaches.

Key words: land legal relations, land legislation, land rights, land ownership, implementation of land rights.

Постановка проблеми. Проголошення України суверенною і правовою державою, обрання європейського вектору розвитку мало наслідком трансформацію усіх суспільних відносин, що ґрунтується на впровадженні демократичних цінностей і верховенстві права. Сучасна соціально-економічна, політична і правова ситуація в Україні характеризуються тим, що проблематика прав на землю, правової природи їх реалізації становить підвищений суспільний інтерес, що обумовлено особливою значимістю даної категорії прав для суспільства.

У свою чергу, рівень правового регулювання відносин власності і користування землею є саме тим чинником, що засвідчує про загальний рівень розвитку держави. Цілком закономірно, що у комплексі завдань сучасного суспільства виділяються і завдання щодо правового забезпечення прав на землю, їх реалізації. За приписами ст. 4 Земельного кодексу України регулювання земельних відносин визначено у числі завдань земельного законодавства, що спрямоване, передусім, на забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави [1].

Закріплення на законодавчому рівні у нормах зазначеного кодексу прав на землю, з одного боку, набуває особливого суспільного значення, з іншого, потребує створення ефективно функціонуючого механізму реалізації таких прав. Фундаментальне значення прав на землю, їх особливе місце у галузі земельного права обумовлюють неухильний інтерес до дослідження зазначеної категорії прав, їх реалізації, з'ясуванню сутності і особливостей такої реалізації.

Представлена наукова стаття має за **мету** з'ясування сутності, визначення поняття та правового змісту реалізації прав на землю.

Стан опрацювання проблематики. Науково-теоретичним підґрунтям проведеного дослідження стали праці провідних вчених, серед яких: І.І. Каракаш, П.Ф. Кулинич, А.М. Мірошниченко, В.В. Носік, В.І. Семчик, В.Д. Сидор, Д.В. Федчишин, Т.Є. Харитонова, М.В. Шульга та ін. Різноманітність наукових поглядів щодо правової природи реалізації прав на землю, відсутність єдиних усталених підходів, характерних для сучасної правової доктрини, як наслідок – невирішеність зазначеної проблематики, обумовлюють актуальність обраної тематики дослідження.

Виклад основного матеріалу. Категорія "реалізація прав на землю" серед дослідників визнається у числі найважливіших понять у науці земельного права, адже сприяє забезпеченню втілення юридичних приписів з площини абстрактних правил поведінки, що закріплені у земельному законодавстві, у сферу правомірної діяльності суб'єктів земельного права [2, с. 27].

Фактично йдеться про те, що реалізація прав на землю є завершальним етапом їх правового регулювання, що має за мету втілення "у життя" земельно-правових приписів. У свою чергу, на державу, головним обов'язком якої конституційно проголошено утвердження і забезпечення прав і свобод людини, покладаються зобов'язання зі створення необхідних умов для належної реалізації прав на землю. Ефективність реалізації прав на землю обумовлена низкою чинників. До числа таких, на думку В.Д. Сидор, належить ступінь практичної реалізації положень земельного законодавства, соціальної корисності отриманих результатів і рівень досконалості використаних юридичних засобів [3, с. 40].

Серед дослідників реалізація прав на землю визначається "... як результат і процес втілення земельно-правових приписів у життя шляхом здійснення суб'єктивних прав і юридичних обов'язків суб'єктами земельних відносин" [2, с. 26-27].

Колективом авторів підручника "Земельне право України" реалізацію прав на землю запропоновано розглядати як здійснення приписів правових норм земельного законодавства щодо власності та користування земельними ділянками (об'єктивне право), в практичну діяльність його суб'єктів (суб'єктивне право) [4, с. 155].

Сучасною теорією права і галузевими юридичними науками створено вагоме наукове підґрунтя щодо сутності реалізації прав загалом і прав на землю, зокрема. Однак усталених концептуальних

засад з визначення поняття і змісту реалізації прав на землю не забезпечено, наукові підходи щодо сутності зазначених питань характеризуються певною дискусійністю, що потребують сформованості єдиної системи базових понять для забезпечення їх єдиного тлумачення. Передусім дана проблематика стосується таких споріднених понять як "реалізація прав на землю" і "здійснення прав на землю". У юридичній літературі має місце широке використання зазначених категорій з різним тлумаченням їх змісту, що має наслідком відсутність їх усталеного розуміння.

Звернення до законодавчих приписів також засвідчує про існування зазначеного проблеми через те, що оперуючи термінами "реалізація" та "здійснення", Земельний кодекс України безпосередньо визначення зазначених понять не містить. Для з'ясування сутності реалізації прав на землю важливе значення мають положення Основного Закону держави, у нормах якого йдеться про здійснення права власника на землю та інші природні ресурси (ст. 13) і реалізацію права власності на землю (ст. 14). Відповідно, офіційного роз'яснення чи то тлумачення зазначених понять немає, а отже зазначена проблематика актуалізує необхідність створення єдиного понятійно-категоріального апарату, який має стати своєрідною "абеткою правотворчості" [5, с. 13].

В юридичній літературі одним із підходів щодо співвідношення зазначених категорій є їх отождошення. Так, П.М. Рабінович, І.М. Панкевич, досліджуючи загальнотеоретичні аспекти здійснення прав людини, дійшли висновку, що здійснення (реалізація) прав людини є практичним використанням нею тих можливостей, які відображені її відповідними правами [6, с. 34]. Схожою є позиція М.О. Стефанчука, який розглядає здійснення суб'єктивних цивільних прав як сам процес реалізації правомочною особою усіх можливостей, що входять до змісту конкретного суб'єктивного права з метою досягнення певного результату [7, с. 10].

В.О. Кохановський пропонує широке розуміння поняття "здійснення суб'єктивного немайнового права" як усіх можливих видів поведінки носія відповідного права, що спрямовані на його здійснення, може відбуватися у визначеній законодавством формі за допомогою реалізації усього комплексу можливостей, що передбачені у самому його змісті [8, с. 83].

У правовій доктрині поширеним є підхід, за яким обґрунтовується недоцільність отождошення реалізації і здійснення прав та необхідність їх розгляду як частини і цілого. Висловлюється точка зору щодо необхідності тлумачення поняття реалізації як більш широкого, що включає здійснення, охорону та захист [9, с. 79-80].

В.В. Носік, в основі здійснення суб'єктивного права власності на землю, вбачає потреби та інтереси особи щодо реалізації правомочностей чи повноважень власника, пов'язаних з використанням землі. При цьому здійснення права власності на землю Українського народу визначає у якості правомірної, активної, вольової (владної), охоронюваної державою міри можливої або необхідної поведінки власника чи уповноваженої особи, що знаходить свій вияв у вчиненні згідно із законом та на розсуд особи дій або бездіяльності, що спрямовані на реалізацію норм права щодо володіння, користування, розпорядження землею з метою задоволення потреб та інтересів суб'єктів правовідносин у використанні землі як основного національного багатства [10, с. 259; 263-264].

Досліджуючи загальнотеоретичні та практичні проблеми здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні, Т.Є. Харитонова дійшла висновку, що здійснення речових прав на земельні ділянки поєднується з активною вольовою поведінкою особи, з її діяльністю, спрямованою на використання землі шляхом реалізації законодавчо забезпечених можливостей, які складають зміст речового права, для задоволення потреб і охоронюваних законом інтересів учасників земельних правовідносин. При цьому термін "здійснення" вченою розглядається як узагальнюючий, що містить у собі такі поняття як "набуття" та "реалізація" [11, с. 16-23]. У продовження зазначеного, обґрунтовуючи доцільність тлумачення терміну "здійснення" як більш ширшого, що включає в себе поняття "реалізація", Д.В. Федчишин наголошує на необхідності більш широкого розуміння "здійснення", з включенням до нього не лише поняття "набуття" та "реалізація", а й поняття "охорона" та "захист". У зв'язку з чим під здійсненням земельних прав вченим запропоновано розуміти сукупність усіх можливих видів поведінки особи з метою набуття, реалізації, охорони та захисту її земельних прав, спрямованих на задоволення особистих потреб у використанні землі, з урахуванням її цільового призначення, раціонального використання й охорони земель, а також прав інших суб'єктів земельних правовідносин [12, с. 121-123].

За загальним підходом реалізацію прав на землю пов'язують із забезпеченням форм такої реалізації. До числа основних традиційно належить використання, дотримання, виконання. М.В. Краснова, Ю.А. Краснова розрізняють так звані прості форми реалізації права (форми безпосередньої реалізації права), тобто використання, виконання, дотримання, і складну форму – застосування [13, с. 18].

Сучасні дослідники наголошують, що така форма реалізації права як застосування наділена низкою ознак, що і відрізняють її суттєво від інших форм (використання, виконання, дотримання).

У даному контексті йдеться про наділення застосування права державно-владним характером, оскільки така форма реалізації виступає одним із видів державної діяльності, що здійснюється відповідними державними органами, посадовими особами та має обов'язковий характер для усіх адресатів. Характеризується процедурно-процесуальним характером так як складається з низки стадій і має певну часову тривалість. Є результатом застосування правових норм, відповідно породжує, змінює чи припиняє конкретні правовідносини. Однією з ознак, притаманних правозастосуванню, визнається юридично оформлений характер (завершується винесенням спеціального акту). Серед інших – відзначається її індивідуально персоніфікований (стосується вирішення певної правової ситуації, застосування норм права має місце до конкретних осіб, за конкретних обставин) і активний творчий характер [14, с. 306-307].

Висновки. Коли йдеться про ефективну реалізацію прав на землю, врахуванню підлягають структура і зміст таких прав, що є нормативно визначеними, форми реалізації правових норм про права, їх гарантії. Проведений аналіз доктринальних підходів засвідчив про відсутність єдиного розуміння поняття і сутності реалізації прав на землю з боку сучасної правової науки. Враховуючи наявні дискусії з питань співвідношення понять "реалізація" та "здійснення" прав на землю є можливим виділення основних науково-теоретичних поглядів, що склалися на даному етапі: 1) зазначені правовій категорії співпадають за своїм змістом і є тотожними; 2) у порівнянні зі здійсненням прав на землю поняття "реалізація" є більш широким за змістом, що його включає, і дані категорії співвідносяться як частина і ціле; 3) поняття "здійснення прав на землю" виступає в якості родового поняття, ширшого за змістом стосовно реалізації прав. Як наслідок, відсутність усталених наукових підходів, трансформація земельних відносин спонукають до подальшого дослідження та переосмислення сутності реалізації прав на землю, забезпечення її ефективності.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р.: *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3-4. Ст. 27.
2. Набуття і реалізація прав на землю в Україні: навчальний посібник / [А.Й. Годованюк, І.І. Каракаш, Є.О. Платонова та ін.]; за ред. проф. І.І. Каракаша. Одеса: Юридична література, 2016. 332 с.
3. Сидор В.Д. Проблеми, пов'язані з реалізацію прав за земельним законодавством України. *Вісник Верховного Суду України*. 2011. № 3. С. 37-40. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/vvsu_2011_3_8 (дата звернення: 18.02.2026).
4. Земельне право України: Підручник / М.В. Шульга 3-51 (кер. авт. кол.), Г.В. Анісімова, Н.О. Багай, А.П. Гетьман та ін.; За ред. М.В. Шульги. К.: Юрінком Інтер, 2004. 368 с.
5. Стефанчук Р. Про засади правового регулювання правотворчої діяльності в Україні. *Право України*. 2021. № 12. С. 11-22. DOI: <https://doi.org/10.33498/loou-2021-12-011>.
6. Рабінович П.М., Панкевич І. М. Здійснення прав людини: проблеми обмежування (загально-теоретичні аспекти). Праці Львівської лабораторії прав людини і громадянина Науково-дослідного інституту державного будівництва та місцевого самоврядування Академії правових наук України / Редкол.: П. М. Рабінович (голов. ред.) та ін. Серія І. Дослідження та реферати. Випуск 3. Львів: Астрон. 2001. 108 с. URL: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/UP/RABINOVICH_2001.pdf (дата звернення: 18.02.2026).
7. Стефанчук М.О. Межі здійснення суб'єктивних цивільних прав: автореф. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. К., 2006. 23 с. URL: <https://stefanchuk.com/wp-content/uploads/2024/03/Stefanchuk-M-aref-kand.pdf> (дата звернення: 18.02.2026).
8. Кохановський В.О. Поняття та правова природа здійснення суб'єктивних немайнових цивільних прав. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 9. С. 80-84. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2023-9/18>. URL: https://lsej.org.ua/9_2023/18.pdf (дата звернення: 18.02.2026).
9. Григоренко О.В. Реалізація та захист прав фізичних осіб, що виникають при застосуванні допоміжних репродуктивних технологій : дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. К., 2016. 226 с.
10. Носік В.В. Право власності на землю Українського народу: монографія. Юрінком Інтер, 2006. 544 с.
11. Харитоновна Т.Є. Здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: проблеми теорії та практики: монографія. Одеса: Юридична література, 2016. 424 с. URL: <https://dspace.onua.edu.ua/server/api/core/bitstreams/4eba8c35-ff5f-49f6-8c63-fa631284a757/content> (дата звернення: 18.02.2026).

12. Федчишин Д.В. Правові аспекти здійснення земельних прав в Україні. *Вісник Запорізького національного університету. Юридичні науки*. 2017. № 3. С. 119-124. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vznu_Jur_2017_3_17 (дата звернення: 18.02.2026).
13. Краснова М.В., Краснова Ю.А. Реалізація та захист екологічних прав громадян: теоретико-правові аспекти: наукове видання. Київ: ФОРМ Ямчинський О.В., 2021. 148 с. URL: <https://files.znu.edu.ua/files/Bibliobooks/Inshi72/0053089.pdf> (дата звернення: 18.02.2026).
14. Теорія держави і права: підручник / [О.М. Бандурка, О.М. Головка, О.С. Передерій та ін.]; за заг. ред. д-ра юрид. наук, проф., акад. НАПрН України О.М. Бандурки; МВС України, Харків. нац. ун-т внутр. справ. Харків, 2018. 416 с. URL: <https://dspace.univd.edu.ua/server/api/core/bitstreams/ec53e9fd-7fdf-49ed-a6f8-a95c8ba5d5aa/content> (дата звернення: 18.02.2026).

Дата першого надходження рукопису до видання: 2.03.2026
Дата прийняття до друку рукопису після рецензування: 20.03.2026
Дата публікації: 3.04.2026

© Поліщук Є.С., 2026

Стаття поширюється на умовах ліцензії CC BY 4.0