

## МАЙНОВІ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ У СФЕРІ ГОСПОДАРЮВАННЯ: ПРОБЛЕМИ ВИЗНАЧЕННЯ

*У статті аналізується стан чинного господарського, цивільного і земельного законодавства та інших законів, що регулюють майнові відносини у сфері господарювання. Досліджується правова природа і сутність майнових прав, у тому числі майнових прав на земельну ділянку у сфері господарювання. Обґрунтовується необхідність їх чіткого визначення у Господарському кодексі України.*

**Ключові слова:** майнові відносини, майно, майнові права, земельна ділянка, суб'єкти господарювання.

**Актуальність теми публікації.** На сучасному етапі розвитку ринкової економіки України, основним національним багатством якої виступає земля, значної уваги потребує питання вдосконалення правового механізму реалізації суб'єктами господарювання майнових прав на земельну ділянку. Повнота та досконалість законодавчої бази у сфері реалізації майнових прав на земельну ділянку суб'єктами господарювання є однією з перших необхідних умов для забезпечення розвитку господарської діяльності, реалізації державної земельної політики та поліпшення економічної ситуації в Україні.

Одним із правових факторів, що стримує розвиток ринку землі в Україні, вважаємо, є нечіткість визначення правової природи і місця прав на земельну ділянку серед об'єктів господарських відносин, що зумовлено міжгалузевим регулюванням відносин, що складаються щодо земельної ділянки. Відсутність закріплення у господарському законодавстві спеціальних норм, що встановлюють особливості реалізації суб'єктами господарювання майнових прав на земельну ділянку, а також відсутність у науці єдиного підходу до визначення правої категорії «майнові права» і «земельна ділянка» призводить до складнощів у використанні і розпорядженні такими об'єктами й до порушення прав та інтересів учасників господарських відносин. Як зазначає В. Д. Сидор, чим більше законодавство відстає від динаміки розвитку суспільних відносин і нових потреб землевласників і землекористувачів, тим виразніше виявляється його недосконалість [1, с. 92].

Отже, існує практична та теоретична потреба проведення аналізу категорії «майнові права на земельну ділянку» та встановлення особливостей їх реалізації суб'єктами господарювання.

**Стан дослідження теми.** Слід зазначити, що категорія майнових прав, у тому числі й на земельні ділянки, у господарському праві залишається малодослідженою. Фактично слід визнати відсутність проведення спеціального аналізу майнових прав

як об'єкта господарських відносин. Змістовного вивчення поняття «майнові права» отримало у науці цивільного права. Зокрема, дослідженням цієї проблематики присвячені роботи І. В. Спасибо-Фатєєвої, С. І. Шимон, О. С. Яворської, В. М. Єрмоленко та ін. Утім незважаючи на досягнуті теоретичні та практичні результати наукових розробок, вони не охоплюють усієї специфіки відносин, що виникають у процесі реалізації майнових прав на земельну ділянку.

Віднесення законодавцем земельної ділянки до виду майна, залучення земельних ділянок до сфери господарювання та їх використання як майнової основи господарської діяльності, а також активізація відносин обігу прав на них вимагає встановлення змісту таких прав суб'єктів господарювання і дослідження специфіки їх реалізації у господарсько-правовій площині.

**Метою публікації** є аналіз положень господарського, цивільного, земельного законодавства і наукових підходів для визначення сутності майнових прав на земельну ділянку у сфері господарювання.

**Виклад основного матеріалу.** Використання земельних ділянок суб'єктами господарювання у власній діяльності здійснюється завдяки належності ним речових, – перш за все, право власності – або інших майнових прав на них. Ці права також забезпечують й їх обіг у господарському обороті. Отже, саме майнові права становлять основу, правове підґрунтя виникненню відносин статички і динаміки щодо цих об'єктів.

Слід зазначити, що у Господарському кодексі України (далі – ГК України) вживається категорія «майнові права» суб'єктів господарювання (статті 47, 66, 86, 133, 136, 145, 147 ГК України та ін.), але без розкриття їхнього змісту. Так, у ст. 167 ГК України використовується термін «право на частку в статутному капіталі» господарського підприємства, що обумовлює корпоративні права, тобто майнові права учасника. Також законодавець закріплює, що вкладками учасників та засновників господарського товариства можуть бути будинки, споруди, обладнання та інші матеріальні цінності, цінні папери, права користування землею, водою та іншими природними ресурсами, будинками, спорудами, а також інші майнові права (включаючи майнові права на об'єкти інтелектуальної власності), кошти, в тому числі в іноземній валюті (ст. 86 ГК України). У ст. 144 ГК України сформульовані підстави виникнення майнових прав та обов'язків суб'єкта господарювання, до яких, зокрема, віднесені угоди, створення та придбання майна, заподіяння шкоди іншій особі та інші підстави. Стаття 145 ГК України визначає, що майновий стан та облік майна суб'єкта господарювання визначається сукупністю належних йому майнових прав та майнових зобов'язань, що відображається у бухгалтерському обліку його господарської діяльності відповідно до вимог закону. Ці та інші статті господарського законодавства частіше сформульовані таким чином, що підкреслюють причинний зв'язок прав, що розглядаються, з майном, і як результат – їх закріплення за суб'єктом правовідносин.

Важливого значення у контексті цього аналізу набуває той факт, що у положеннях ГК України родова категорія «земля» застосовується виключно у значенні природного ресурсу (ст. 150 ГК України). Проте слід зазначити, що законодавець, відносячи землю до природних ресурсів, помістив відповідні положення у розділі III ГК України «Майнова основа господарювання», що дозволяє також говорити про її належність

до категорії «майна». В окремих статтях ГК України закріплено, що земля є об'єктом права власності, яке набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою (статті 150, 151 ГК України).

Отже, загальні положення господарського законодавства не містять чіткого визначення місця земельної ділянки і прав на неї серед іншого майна, яке залучається та використовується суб'єктами господарювання при здійсненні власної діяльності, підкреслюючи, основним чином, природоресурсну характеристику землі в цілому.

За таких умов для визначення земельної ділянки і з'ясування змісту майнових прав на неї необхідно звертатися до норм цивільного права як загальних правових норм, оскільки ГК України норм спеціального характеру щодо земельних ділянок не містить, а регулювання земельних відносин здійснюється положеннями земельного законодавства.

Відповідно до ст. 190 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) майнові права є неспоживною річчю. Майнові права визнаються речовими правами. Тобто, законодавець одночасно закріплює, що категорія «майнові права» визнається й різновидом майна – неспоживною річчю – та речовим правом і є об'єктом цивільного обороту (статті 177, 190 ЦК України). Хоча у ст. 179 ЦК України річ розуміється як предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права та обов'язки.

Отже, законодавчо закріплене визначення «майнових прав» як об'єкта цивільних прав уже є суперечливим. Крім того, положення ЦК України закріплюють, що земельна ділянка є різновидом майна і належить до нерухомих речей (нерухомості) (ст. 181 ЦК України). Необхідно зазначити, що віднесення законодавцем земельної ділянки до нерухомого майна зумовлює встановлення особливого правового режиму, відмінного від правового режиму використання земельної ділянки як природного ресурсу. Відмінними будуть і правила набуття права власності на нерухомість, порядок державної реєстрації правочинів із нерухомістю згідно з вимогами Закону України (далі – ЗУ) «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV, вимоги до форми укладання договорів між учасниками відносин щодо нерухомості, порядок припинення прав на нерухомість тощо.

Загальні засади обігу прав на земельні ділянки як об'єктів цивільного обороту закріплені у статтях 177, 178 ЦК України, відповідно до яких земельні ділянки як об'єкти цивільних прав можуть вільно відчужуватися або переходити від однієї особи до іншої в порядку правонаступництва чи спадкування, або іншим чином, якщо вони не вилучені з цивільного обороту, або не обмежені в обороті, або не є невід'ємними від фізичної чи юридичної особи.

Таким чином, особливість земельних ділянок як об'єктів цивільних прав пов'язана із фактично рівним значенням для забезпечення обороту їх визначення як майна, нерухомості, так і встановлення майнових прав на неї, що підкреслюється самостійним значенням як юридичних фактів реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі, так і реєстрації речових прав на них у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Спеціальні норми, що регулюють відносини обігу земельних ділянок, містяться у Земельному кодексі України (далі – ЗК України). Проте норми, що закріплені у ЗК України, продовжують засади юридичної кваліфікації земельної ділянки, вста-

новлені цивільним законодавством, що підтверджується, зокрема, використанням таких юридичних конструкцій, як «перехід прав на земельну ділянку», «набуття прав на земельну ділянку», «земельна ділянка як об'єкт цивільних прав», «реєстрація прав на земельну ділянку». Стаття 79<sup>1</sup> ЗК України визначає формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав, що вимагає проведення реєстрації не тільки земельних ділянок як таких, а й прав власності та інших речових прав на них. Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі та повідчується свідоцтвом на право власності на нерухоме майно, а не державним актом, як було раніше.

Таким чином, момент виникнення земельної ділянки як об'єкта цивільних прав і момент визнання наявності прав на них різняться у часі. Земельне законодавство не встановлює особливостей змісту майнових прав на земельні ділянки, залишаючи нерозв'язаними існуючі недоліки і неточності у їх законодавчому визначенні.

Слід також відзначити, що положення ЗК України не містять норм з регулювання відносин використання землі як природного ресурсу, на що акцентує увагу стосовно розглядуваного об'єкта ГК України.

Неоднозначність підходів законодавця до визначення поняття і змісту правової категорії «майнові права» можна простежити і в інших нормативно-правових актах. Так, у ЗУ «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 № 265-III у ст. 3 зазначено, що майновими правами визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права (права на провадження діяльності, використання природних ресурсів тощо) та права вимоги. Виходячи з положень зазначеної статті, законодавець підкреслює, що головним для таких прав є зв'язок із певним майном, що й визначає їх саме майновими правами.

ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV визначає і закріплює державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав (ст. 2 ЗУ). Нерухомим майном відповідно до ч. 1 ст. 2 вказаного ЗУ визнаються земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення. Отже, вбачається, закріплення земельної ділянки як різновиду майна, нерухомості, так і майнових прав на неї підкреслює особливе значення даного об'єкта – державна реєстрація прав на нерухомість.

Закріплення майнових прав на земельну ділянку розкривається також у підзаконних нормативно-правових актах. Так, у постанові Кабінету Міністрів України (далі – КМУ) «Про затвердження Національного стандарту № 1» «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» від 10.09.2003 № 1440 (далі – Постанова) здійснюють оцінки майна та майнових прав, у тому числі майнових прав на нерухомість. Відповідно до п. 3 Постанови нерухомим майном (нерухомістю) визнається земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна.

Але попередньо проведений аналіз уже дозволив встановити, що юридичного значення з точки зору набуття права власності на нерухомість (земельну ділянку) має момент державної реєстрації не самої земельної ділянки, і навіть не відповідних договорів, що стали підставою переходу прав та такий об'єкт, а державна реєстрація самих прав. Таким чином, можна дійти висновку, що в українському законодавстві закріплено шлях надання пріоритетного значення юридичному аспекту нерухомості – реєстрації права на нього.

Проведений аналіз чинного законодавства України, дозволяє зробити висновок, про відсутність єдиного підходу до термінологічного визначення поняття і сутності «майнових прав». Законодавець по-різному визначає, що є об'єктом правовідносин: майнові права, або майно, по відношенню до якого виникають права і обов'язки, або майно, до складу якого входять також і майнові права.

Різні підходи до законодавчого визначення поняття і змісту правової категорії «майнові права» відбивають протилежні наукові концепції з цього питання, що отримали закріплення й на нормативному рівні. На сьогодні у правовій науці немає єдиної точки зору із зазначеної проблематики. У наукових джерелах по-різному оцінюють природу майнових прав, простежуються дуже суперечливі між собою концептуальні підходи щодо розуміння їх змісту. Отже, для з'ясування сутності майнових прав, у тому числі майнових прав на земельну ділянку суб'єктів господарювання, необхідно розглянути найбільш домінуючі концепції до визначення даної правової категорії. Оскільки, як зазначає Р. О. Халфіна, точне визначення змісту певного поняття необхідне не тільки задля «суворості теоретичних конструкцій», а й для правової практики – як нормотворчої, так і правозастосовної [2, с. 144].

Можна виділити два найпоширеніших підходи до розуміння науковцями майнових прав. Перший підхід відбиває розуміння майнових прав як різновиду майна, якого додержуються, незважаючи на різну аргументацію, такі вчені, як Є. А. Суханов, С. І. Шимон, І. В. Жилінкова та ін.

Так, Є. А. Суханов висловлює позицію щодо визначення поняття майна, яке далеко не завжди збігається з поняттям «річ», оскільки до його складу включаються також права та обов'язки особи. У зв'язку з цим «власник майна» в дійсності виявляється не тільки власником речей, а й правомочною особою відносно існуючих у нього прав вимоги або володіння, а також зобов'язаною особою стосовно своїх боргів. У зв'язку з цим категорія «майно» залежно від загального контексту використовувалася як у вузькому, так і у широкому сенсі: як окрема річ або сукупність речей, як сукупність речей та майнових прав особи або – у найбільш широкому значенні – як сукупність речей, майнових прав та обов'язків [3, с. 335].

С. І. Шимон, проводячи комплексне дослідження теоретичних і практичних проблем майнових прав як об'єктів цивільних правовідносин, зазначає, що практично до складу майна входять різні за природою явища (блага): предмети матеріального світу (речі), різноманітні види енергії, майнові права тощо. Разом з тим науковець вказує, що кожен окремо взятий елемент є конкретним об'єктом, який може обертатися в цивільному обороті. Усі разом вони не являють собою певного «фізичного», матеріального явища; у сукупності ці елементи утворюють виключно юридичну категорію – «майно» [4, с. 114].



Професор І. В. Жилінкова відносила майно до багатоеlementного утворення, яке може розглядатися як просте або як складне. У першому випадку мова йде про окрему річ, у другому – про комплекс речей, прав та обов'язків. Науковець відзначила, що до майна може належати не тільки окрема річ, а й окреме майнове право або обов'язок. Учена підтримала позицію законодавця щодо визначення поняття майна у ст. 190 ЦК України, вважаючи надбанням нового ЦК України те, що в ньому вперше закріплено спеціальну главу, яка визначає поняття та види об'єктів цивільних прав, а також поняття майна [5, с. 66, 67].

Отже, концептуальна позиція науковців до сутності майнових прав знаходить своє нормативне закріплення. Розуміння майнових прав як різновиду майна по суті відображає поширення на майнові права правового режиму речей, що передусім стосується оборотоздатності майнових прав як об'єктів. Так, відповідно до статей 177, 178 ЦК України об'єктами цивільних прав є речі, у тому числі гроші та цінні папери, інше майно, майнові права, та інші матеріальні і нематеріальні блага. Об'єкти цивільних прав можуть вільно відчужуватися або переходити від однієї особи до іншої в порядку правонаступництва чи спадкування або іншим чином, якщо вони не вилучені з цивільного обороту, або не обмежені в обороті, або не є невід'ємними від фізичної чи юридичної особи. У ч. 2 ст. 656 ЦК України передбачено, що предметом договору купівлі-продажу можуть бути майнові права. До договору купівлі-продажу майнових прав застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, якщо інше не впливає із змісту або характеру цих прав. Про майнові права як предмет договору дарування йдеться у ст. 718 ЦК України.

У господарському законодавстві даний підхід розкривається виходячи з положень ст. 139 ГК України, майном визнається сукупність речей та інших цінностей (включаючи нематеріальні активи). У статтях 144, 145 ГК України йде мова про підстави виникнення майнових прав та обов'язків суб'єкта господарювання, сукупність яких і складає його майновий стан. З метою врегулювання заборгованості неплатоспроможного боржника використовуються майнові активи, які належать йому на підставі речових та зобов'язальних прав, а також права інтелектуальної власності, зазначається у ч. 1 ст. 213 ГК України. Відповідно до ч. 2 ст. 213 цього ж кодексу до складу ліквідаційної маси включаються також майнові активи осіб, які відповідають за зобов'язаннями неплатоспроможного боржника відповідно до закону або установчих документів боржника. Також про обіг земельних ділянок і майнових прав на них як самостійних об'єктів обороту зазначається у ч. 5 ст. 93 ЗК України, де вказується, що право оренди земельної ділянки може відчужуватися, у тому числі продаватися на земельних торгах, передаватися у заставу, спадщину. Відповідно до ч. 2 ст. 127 ЗК України органи державної влади та органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень здійснюють продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевізису) громадянам, юридичним особам та іноземним державам на підставах та в порядку, встановлених цим Кодексом. Список віднесення законодавцем майнових прав до різновиду майна може поповнити Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV (далі – Закон). Відповідно до ч. 1 ст. 2 Закону державна реєстрація речових прав на нерухоме майно – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або при-

пинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Другий концептуальний підхід до визначення поняття і змісту «майнових прав», що склався у правовій науці, можна визначити як комплексний. Його прибічники розглядають майнові права як родову категорію, яка охоплює речові права, зобов'язальні права, корпоративні права і виключні права. Зокрема, його додержуються О. І. Міхно, І. В. Спасибо-Фатєєва, О. С. Яворська, Л. В. Щеннікова та ін.

З'ясовуючи сутність майнових прав, О. І. Міхно зазначає, що майнове право – це право, яке, як правило, не має особистого характеру, визначальною для нього є можливість відчуження, переходу права до іншої особи. Авторка робить наголос на тому, що такий висновок нерозривно пов'язаний із зміною розуміння зобов'язання, перетворення його з відношення між певними особами у відношення з певним майном, де особа суб'єкта має другорядне значення. Також нею підкреслюється, що законодавче віднесення майнових прав лише до речових прав не є правильним (ст. 190 ЦК України). Вона пояснює такий свій висновок тим, що згідно з ч. 1 ст. 1 ЦК України цивільним законодавством регулюються особисті немайнові та майнові відносини, що означає, що цивільні правовідносини не обмежені лише речовими правами. О. І. Міхно пропонує відносити до майнових прав права речові, права зобов'язальні, корпоративні та виключні права [6, с. 11, 12].

Також прибічником даної концепції можна назвати вчену І. В. Спасибо-Фатєєву, яка розглядає майнові права «під різними кутами». Нею відзначається, що майнові права є не тільки об'єктом, але й змістом цивільних правовідносин. Науковець зауважує, що як зміст майнові права фігурують і в речових, і в зобов'язальних, і в корпоративних правовідносинах. При цьому кожний учасник певних майнових правовідносин має суб'єктивне майнове право. Як речові права вони можуть бути правом власності та правами на чужу річ, а як зобов'язальні права – це договірні і недоговірні права. Причому останні можуть виникати із заподіяння особі шкоди. Вираження майнових прав у корпоративних відносинах авторкою вбачається в тому, що корпоративні права регулюють склад прав учасників господарських товариств. Також науковець відзначає, що оскільки змістом права власності є володіння, користування і розпорядження майном, то всі вони мають майновий характер, виражають право на майно [7, с. 62–64].

На думку О. С. Яворської, до майнових прав належать речові, зобов'язальні права, виключні права. Утім учена зауважує, що майнові права не можуть ототожнюватися з річчю, тому їх визначення через неспоживчу річ (ст. 90 ЦК України) є некоректним. У самому ж ЦК України неодноразово розмежовується речі як вид майна та майнових прав. Наприклад, як вказує авторка, норми ст. 656 ЦК України, у яких зазначено, що предметом договору купівлі-продажу може бути товар у розумінні матеріально існуючої речі (ч. 1 ст. 656 ЦК України) та майнові права (ч. 2 ст. 656 ЦК України) [5, с. 226]. Можна додати, що схожий підхід законодавця відображено також у положеннях статей 115, 718, 1218 ЦК України, ст. 127 ЗК України.

Професор Л. В. Щеннікова стверджує, що всі майнові права дуже тісно переплітаються один з одним. Інший раз важко відрізнити право зобов'язальне від права речового, маючи на увазі конкретне цивільне правовідношення. Науковець проводить класифікацію прав на права статичні та динамічні, права, що належать до цивільно-

го обороту, а точніше речові та зобов'язальні. У той же час нею вказується, що свої потреби учасники цивільних правовідносин можуть задовольняти за допомогою як тих, так і інших прав [1, с. 33, 34].

Слід відзначити позицію представника земельного права В. Д. Сидор, яка також услід за вченими цивільно-правової науки визначає самостійність і складність такого об'єкта, як майнові права (у контексті майнових прав на земельну ділянку). Науковець зазначає, що з появою різних форм власності на землю, відновленням поділу речей на рухоме і нерухоме майно, запровадженням державної реєстрації прав на нерухоме майно та правочинів із ним розширюються можливості виникнення речових і зобов'язальних прав на землю громадян і юридичних осіб на підставі не тільки адміністративних актів органів державної влади й органів місцевого самоврядування, а й цивільних правочинів із земельними ділянками [10, с. 65]. Отже, В. Д. Сидор підтверджує справедливність закріплення за суб'єктом саме майнових прав на земельну ділянку.

**Висновки.** Наведені вихідні концептуальні підходи до визначення майнових прав відбиваються й на їх законодавчому закріпленні, що іноді зумовлює можливість неоднозначного розуміння конкретних положень чинного українського законодавства. Перш за все земельна ділянка визнається нерухомим майном, що зумовлює таку її кваліфікацію з точки зору бухгалтерського обліку у складі майна суб'єктів господарювання, як основні фонди. У той же час проведений аналіз надає підстави для висновку, що обіг земельної ділянки неможливий без реєстрації майнових прав на них. Іншими словами, за передачею майнових прав «слідуює» сама земельна ділянка, на відміну від інших, рухомих, речей, право власності на які переходить у момент передання речі. Така особливість участі земельної ділянки у цивільному та господарському обороті зумовлює припущення щодо пріоритетності «ідеального» аспекту цього об'єкта цивільних прав над «фізичним» аспектом. «Ідеальний» бік земельної ділянки – майнових прав на неї – має прояв у відносинах приналежності (статичних відносинах), а «фізичний» її бік – у відносинах динамічних, зобов'язальних.

У той же час володіння і користування земельними ділянками суб'єктами господарювання на підставі інші, ніж право власності, речових правах, а також праві оренди, має істотні зміни в їхньому обліку у складі майна суб'єкта господарювання – як нематеріального активу. Аналогічно обліковуються й майнові права використання землі як природного ресурсу. Отже, не тільки і не стільки земельна ділянка як така є складовою майна суб'єкта господарювання, а майнові права на неї можуть і, мабуть, повинні бути визнані особливим різновидом майна. Незважаючи на таку різноманітність залучення земельних ділянок у сферу не тільки цивільних, а й господарських відносин, слід визнати відсутність відбиття цих особливостей правового режиму використання земельних ділянок і визначення у складі майна суб'єктів господарювання у ГК України.

Зазначені прогалини у господарському законодавстві потребують негайного вирішення й усунення, шляхом внесення відповідних доповнень до ГК України, а саме закріплення спеціальних норм, що встановлюватимуть особливості реалізації суб'єктами господарювання майнових прав на земельну ділянку як особливого різновиду майна.



**ЛІТЕРАТУРА**

1. Сидор В. Д. Динаміка розвитку земельного законодавства України / В. Д. Сидор // Вісн. Запоріз. нац. ун-ту. – 2011. – № 1. – С. 91–99.
2. Халфина Р. О. Общее учение о правоотношении / Р. О. Халфина. – М. : Юрид. лит., 1974. – 370 с.
3. Цивільне право України / за ред. І. В. Борисової та ін. – К. : Юрінком Інтер, 2004. – Т. 1. – С. 480.
4. Шимон С. І. Теорія майнових прав як об'єктів цивільних правовідносин : монографія / С. І. Шимон. – К. : Юрінком Інтер, 2014. – 664 с.
5. Жилінкова І. В. Деякі питання права спільної власності за новим Цивільним кодексом України / І. В. Жилінкова // Укр. комерц. право. – 2004. – № 4. – С. 66–72.
6. Міхно О. І. Майнові права як об'єкти цивільних правовідносин / О. І. Міхно // Підприємництво, госп-во і право. – 2013. – Вип. 8. – С. 10–12.
7. Спасибо-Фатеева И. В. Понятие имущества и имущественных прав и их место среди объектов гражданских прав / И. В. Спасибо-Фатеева // Вісн. Харк. нац. ун-ту ім. В. Н. Каразіна № 929. Серія: Право. Спец. вип. 2010. – С. 58–66.
8. Яворська О. С. Майнові права як об'єкти цивільного обороту / О. С. Яворська // Вісн. Львів. ун-ту імені Івана Франка. Серія юрид. – 2011. – Вип. 53. – С. 225–231.
9. Щенникова Л. В. Вещное право : учеб. пособие / Л. В. Щенникова. – Пермь : Изд-во Перм. ун-та, 2001. – 240 с.
10. Сидор В. Д. Юридичний зміст поняття «Обіг земельних ділянок» / В. Д. Сидор // Підприємництво, госп-во і право. – 2013. – № 7. – С. 65–67.
11. Господарський кодекс України : від 16.01.2003 № 436-IV // Відом. Верхов. Ради України. – 2003. – № 18. – Ст. 144.
12. Цивільний кодекс України : від 16.01.2003 № 435-IV // Відом. Верхов. Ради України. – 2003. – № 40. – Ст. 356.
13. Земельний кодекс України : від 25.10.2001 № 2768-III // Відом. Верхов. Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.
14. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI // Відом. Верхов. Ради України. – 2012. – № 8. – Ст. 61.
15. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України // Відом. Верхов. Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.
16. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України // Відом. Верхов. Ради України. – 2001. – № 47. – Ст. 251.
17. Наказ Фонду державного майна України [Електронний ресурс] : від 15.03.2006 № 461. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?code=v0461224-06>.
18. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав [Електронний ресурс] : Постанова Каб. Міністрів України від 10.09.2003 № 1440. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF>.

**Чуйко Л. А.**

**ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК  
В СФЕРЕ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ: ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

*В статье анализируется положение действующего хозяйственного, гражданского и земельного законодательства и других законов, регулирующих имущественные отношения*

в сфере хозяйствования. Исследуется правовая природа и сущность имущественных прав, в том числе имущественных прав на земельный участок в сфере хозяйствования. Обосновывается необходимость их четкого определения в Хозяйственном кодексе Украины.

**Ключевые слова:** имущественные отношения, имущество, имущественные права, земельный участок, субъекты хозяйствования.

Chuiko L. A.

## LAND TITLES IN ECONOMIC ACTIVITY FIELD: PROBLEM OF DEFINITION

**Problem setting.** At the present stage of the market economy development in Ukraine, land becomes the main national wealth. The question of improving the legal mechanism of economic entities' land property rights enforcement demands special consideration. Special provisions that establish the distinctions of the land titles enjoyment by business entities are absent in the economic legislation. Also, there are no unified scientific approach to determining the category of «property right» and «land» that leads to complexity in the using and disposition of such objects and may violate rights and interests of the participants of economic relations. Consequently, there is practical and theoretical necessity to analyze the category of «land titles» and to establish the features of its implementation by business entities.

**Analysis of resent researches and publications.** Category of property right, including land titles, is uncharted in the economic law. In fact, there is no scientific special analysis of property rights as object of economic relations. Detailed study of the concept of «property rights» carried out in civil law. Scientific papers of I. V. Spasibo-Fateeva, S. I. Simon, A. S. Yavorsky, V. M. Ermolenko and others are devoted to the researches of above-mentioned issue.

**Target of research.** To analyze the provisions of the economic, civil, land legislation and scientific approaches to determine the essence of land titles in the economic field.

**Article's main body.** The author analyzes the current economic, civil and land legislation and other laws that regulate property relations in the economic field. Different approaches to the definition and content of the legal categories of «property rights», «real estate» as objects of property relations are considered in the article. It also concerning with the land as a kind of property (real estate). The various scientific approaches to determine the nature of property rights, including land titles of economic entities are studied in this article.

**Conclusions and prospects for the development.** Above-mentioned gaps in economic legislation require immediate filling and resolving by making appropriate additions to the Civil Code of Ukraine. Namely the consolidation of special rules that establish the distinctions of the land titles realization by economic entities.

**Key words:** property relations, property, property rights (titles), land, business entities.