

Л. Чуйко,

здобувач кафедри господарського права
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

ОСОБЛИВОСТІ МАЙНОВИХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ СУБ'ЄКТІВ ГОСПОДАРЮВАННЯ

Вивчення джерел земельного, господарського й інших галузей права засвідчує, що в Україні постійно ведеться науковий пошук щодо вдосконалення правового регулювання земельних відносин, оскільки земля в широкому розумінні є основним національним багатством держави, а утвердження правового прозорого та чіткого механізму обороту земельних ділянок і прав на них є запорукою розвитку всієї економіки України.

Одним із основних питань, що постає в цьому контексті, є з'ясування й визначення правових можливостей забезпечення реалізації майнових прав на земельні ділянки фізичними та юридичними особами.

Активне, хоча й не завжди коректне використання учасниками господарського обороту юридичних конструкцій щодо реалізації майнових прав на земельну ділянку викликає неоднозначну оцінку правозастосовувача, що викликає підвищений інтерес до окремих проблем правового регулювання, зокрема визначення особливостей реалізації суб'єктами господарювання майнових прав на земельну ділянку як особливого різновиду майна.

Для вирішення зазначених питань необхідно визначити особливості майнових прав на земельні ділянки, оскільки властивості певного предмета або явища розкриваються через визначення його ознак, що дає змогу глибше зрозуміти й усвідомити правову природу, зміст таких прав на земельні ділянки, спрогнозувати політичні, економічні, юридичні наслідки, визначити тенденції та перспективи розвитку обігу майнових прав на земельні ділянки.

Потреба в наукових дослідженнях особливостей майнових прав на зе-

мельну ділянку у сфері господарювання також зумовлена нині об'єктивними негативними чинниками соціально-економічного, екологічного, правового характеру. Як справедливо зазначає В.І. Андрейцев, правовий режим землі, незважаючи на численні наукові доробки й науково-практичні коментарі, практично не досліджений, особливо в частині визначення права власності Українського народу на землю як на територіальну основу держави [1, с. 16]. На сьогодні зазначена проблема жодною мірою не втратила своєї актуальності, ці відносини потребують подальшої уваги дослідників.

Майнові права на земельну ділянку мають особливості, які безпосередньо ні в законі, ні в правовій літературі не визначались. Указаний проблемі в окремих аспектах приділяли увагу такі вчені, як С.І. Шимон, І.В. Спасибо-Фатеева, В.В. Носік, О.І. Міхно, В.М. Єрмоленко, О.С. Яворська, С.А. Сліпченко, А.С. Яковлев та інші. Однак визначення саме ознак майнових прав, об'єктом яких є земельні ділянки, ученими не робилося. Тому можемо припустити, що правозастосовна практика щодо цього питання позбавлена твердих наукових орієнтирів для суб'єктів господарювання.

Метою публікації є теоретичний аналіз сучасних наукових поглядів, положень нормативно-правових актів з метою визначення особливостей майнових прав на земельні ділянки суб'єктів господарювання, що надалі сприятиме підвищенню ефективності правового регулювання земельних відносин у сфері господарювання.

Ефективне використання ресурсного та інвестиційного потенціалів земель як життєвого середовища й основного засо-



бу виробництва залежить передусім від належної узгодженої нормативно-правової бази щодо регулювання земельних відносин різними галузями права.

Отже, вважаємо, що для з'ясування особливостей майнових прав на земельну ділянку доцільно розглянути окремо загальні ознаки майнових прав, висвітлені в юридичній науці, та виділити риси, притаманні земельній ділянці як нерухомості, у різних галузях права.

Велику увагу дослідженню загальних ознак майнових прав як об'єктів цивільних правовідносин було приділено вченими цивільно-правової науки. Так, детальний аналіз зазначеного питання було зроблено С.І. Шимон, яка виділяє шістнадцять сутнісних ознак, властивих майновим правам, а саме: 1) ідеалістична природа; 2) дійсність майнового права; 3) самостійність; 4) цілісність майнових прав; 5) суб'єктивна належність – майнове право як суб'єктивне право завжди має праволоділця, не існує безсуб'єктних прав; 6) відносний або відносно-абсолютний характер; 7) неприпустимість ефекту множення майнових прав; 8) здатність слугувати реалізації юридичного та опосередковано фактичного інтересу; 9) відчужувальність і передаваність майнового права – можливість відокремлення його від управомоченої особи й передання новому суб'єктові; 10) економічна (майнова) цінність, наявність у майнового права мінової вартості, здатність до оцінювання в грошах; 11) нерозривний зв'язок із реальним благом – майнове право завжди являє собою право або можливість: а) користування чужою річчю; б) використання об'єкта інтелектуальної власності; в) набуття речі (у т. ч. грошей, цінних паперів, майнових прав) у власність у майбутньому; 12) дематеріалізованість, майнове право походить від реального майнового блага, яке є джерелом економічної цінності майнового права, й уособлює його; 13) потенційна здатність до трансформації, як зазначає С.І. Шимон, майнове право – це потенційне право власності, або право користування; 14) темпоральність, май-

нове право як суб'єктивне може бути здійснене в певний період часу, зі спливом якого втрачає гарантії здійснення; 15) відсутність у майнового права споживчої вартості, воно слугує задоволенню інтересів юридичного порядку й лише опосередковано – фактичних майнових чи інших охоронюваних законом інтересів; 16) належність до сукупності майна суб'єкта [2, с. 275, 276].

Основними ж із перерахованих ознак, на думку С.І. Шимон, є те, що майнові права завжди націлені на певне майнове благо, і їхня оборотоздатність, завдяки чому вони можуть бути об'єктом цивільних правовідносин.

Також визначенням особливих ознак майнового права займалась і О.І. Міхно. Учена виділяє такі ознаки: а) відчужуваність; б) оборотоздатність; в) відсутність нерозривного зв'язку з суб'єктом цивільних правовідносин; г) можливість їх грошового оцінювання; г) можливість грошового вираження; д) належність до об'єктів відносних правовідносин [3, с. 11]. При цьому можливість відчужування майнового права авторка визначає першою ознакою майнових прав як об'єктів цивільних правовідносин і пов'язує цей висновок зі зміною розуміння зобов'язання, перетворенням його із відношення між певними особами у відношення між певним майном, де особа суб'єкта має другорядне значення. Оборотоздатність майнових прав як об'єкта цивільних прав, на її думку, означає здатність майнових прав бути об'єктом цивільного обороту.

На нашу думку, виділення окремою ознакою майнового права оборотоздатності й відчужуваності є недоцільним і викликає непорозуміння, оскільки вказані правові категорії близькі за змістом, співвідносяться як загальне й часткове. Оборотоздатність майнових прав є терміном більш широкого значення, що передбачає можливість відчуження таких прав. Це є очевидним, виходячи з положень ст. 178 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), де законодавець розкриває поняття оборотоздатності об'єктів цивільних прав, указуючи



на можливість їх відчужування, переходу від однієї особи до іншої. Тому, вважаємо, що виділення окремої ознаки – властивість переходу майнових прав від однієї особи до іншої – є недоцільним.

Разом із тим не можна не погодитись із думкою С.І. Шимон та О.І. Міхно щодо визнання оборотоздатності однією з головних ознак майнових прав як об'єкта господарського й цивільного обороту. Окрім згадуваної ст. 178 ЦК України, це положення також закріплюється у ст. 656 ЦК України, ст. ст. 133, 144, 213 Господарського кодексу України (далі – ГК України) та в розділі IV Земельного кодексу України (далі – ЗК України), де законодавець визначив порядок набуття й реалізації права на земельну ділянку громадянами та юридичними особами.

Іншої точки зору з розглядуваного питання дотримується В.В. Шарапов, який, з'ясовуючи сутність майнових прав як різновиду цивільних прав, відзначає, що однією з характерних ознак майнового права є його об'єкт. Учений висловлює думку, що майнове право завжди спрямоване на майно, на відміну від інших цивільних прав, які можуть бути спрямовані на інші об'єкти, зокрема право на захист ділової репутації. Другою важливою ознакою майнового права, на думку В.В. Шарапова, є здатність майнового права бути не тільки суб'єктивним цивільним правом як таким, а також власне самим об'єктом цивільного права. Третьою ознакою майнового права, як стверджує вчений, є здатність майнового права як об'єкта цивільного права до самостійного обороту. Він дійшов висновку, що наявність вищевикладених ознак у цивільного права дає змогу зарахувати його до права майнового [4].

Висловлена позиція В.В. Шарапова зазнала критики С. І. Шимон, яка вважає, що останні дві ознаки майнового права, указані вченим, за змістом виражають одну – здатність бути об'єктом цивільних правовідносин [2, с. 257].

Мине підтримуємо точку зору С.І. Шимон, оскільки, на нашу думку, навряд

чи можна визнати, що об'єкт цивільного права й оборот цивільних прав означають одне й те саме – здатність бути об'єктом цивільних правовідносин. Законодавець у ст. 178 ЦК України передбачає випадки, коли об'єкти цивільних прав не можуть бути об'єктами цивільного обороту або обмежені в ньому, а отже, не кожен об'єкт цивільного права може бути об'єктом цивільного обороту.

Дослідження майнових прав у російській цивілістичній науці було проведено А.С. Яковлевим, який виділив їхні ознаки у співвідношенні із поняттям «майно». Як зазначає вчений, оскільки майнові права певної особи становлять його майно, то, визначаючи ознаки майна, ми можемо, відповідно, виявити ознаки майнових прав і навпаки. Першою та найбільш явною ознакою майна, а отже, і майнового права є його здатність належати певній особі [5, с. 53]. Автор пояснює це тим, що не існує безсуб'єктних прав, здатність майнового права (майна) належати певній особі є його визначальною, невід'ємною ознакою, притаманною вже в силу його природи. Отже, учений указує, що майнові права належать до суб'єктивних прав.

Зазначимо, що майнове право, яке належить до суб'єктивних прав, завжди належить певній особі. Утім до суб'єктивних прав належать й інші права, зокрема особисті немайнові (честь, гідність тощо). Тому вважаємо, що майнові права необхідно розглядати в нерозривному зв'язку із належністю відповідним особам, а також із урахуванням інших факторів, які будь-яким чином впливають на саме існування права, його зміст, межі, здійсненність.

Другою ознакою майнових прав А.С. Яковлев визначив здатність слугувати засобом реалізації майнового інтересу [5, с. 54]. Майновий інтерес автор розкриває як «потребу» в певному благові. На його думку, якщо інтерес полягає у збереженні відповідного майнового стану, то він забезпечується за допомогою прав речових, якщо інтерес в отриманні певного блага, то він опосередковується, як правило, зобов'язаль-



ними правами. Стосовно речових прав зв'язок між ними й відповідним інтересом досить очевидний і не потребує доведення. Відносно прав зобов'язальних автор апелює до висловлювань інших учених із цього питання, зокрема до ідеї А.М. Гуляєва, який вважає, оскільки зобов'язальне право є майновим, то й дії, що є предметом зобов'язання, повинні відрізнятися майновим інтересом [6, с. 340]. К.І. Скловський дотримується схожої позиції, зазначаючи, що зобов'язальне право спрямоване на конкретну особу, це право вимоги, право на виконання, право на задоволення майнового інтересу [7, с. 54].

Наступні ознаки майнових прав А.С. Яковлев визначає шляхом їх протиставлення особистим немайновим правам, які є, на його думку, поняттями взаємовиключними [7, с. 55]. Це такі ознаки, як можливість бути відчуженими, можливість грошового оцінювання й можливість переходити до іншого суб'єкта на основі правочинів чи інших юридичних фактів.

Але висловлений А.С. Яковлевим підхід до з'ясування сутності й особливостей майнових прав не знайшов широкої підтримки. Так, С.І. Шимон вважає, що майнові та особисті немайнові права не є абсолютно протилежними, протиставлення зазначених прав не дають уявлення про справжню правову природу явищ [2, с. 181]. І.В. Спасибо-Фатєєва з цього питання зазначає, що, попри враження, що особисті немайнові й майнові права «немовби «розводять» у різні площини, існує між ними і багато спільного» [8, с. 153]. Тобто, протиставлення майнових прав особистим немайновим правам не відображає всіх особливостей цих правових категорій.

Отже, проаналізувавши ознаки майнових прав, сформульовані різними науковцями, можна дійти висновку, що загальноприйнятними для всіх стали такі ознаки: 1) суб'єктивна належність (здатність належати певній особі); 2) майновий інтерес; 3) оборотоздатність майнових прав (учені для вираження цієї ознаки використовують різну

термінологію (відчужувальність, передаваність тощо)); 4) можливість грошового оцінювання.

Отже, можемо припустити, що спільні за різними теоріями ознаки майнового права відбивають саме найбільш важливі особливості таких прав і розкривають їхню загальну характеристику як об'єктів цивільного й господарського обороту.

Як зазначалося раніше, однією з характерних ознак майнового права є його об'єкт. Залежно від об'єкта, майнові права можуть мати певну специфіку, яка надалі зумовлює особливості їх залучення до цивільного та господарського обороту. Отже, виходячи з мети публікації, зокрема визначення особливостей майнових прав на земельну ділянку, вважаємо необхідним визначити, які риси притаманні земельній ділянці як об'єкту майнового права.

Перша ознака земельної ділянки – це індивідуальна визначеність. Це означає, що земельна ділянка має виключне місце розташування в системі координат земної поверхні за геоінформаційною характеристикою. У положеннях ст. ст. 79-1, 193 ЗК України законодавець приділяє велике значення реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі, що передбачає внесення до геоінформаційної системи відомостей про земельні ділянки, розташовані в межах кордонів України, присвоєння кадастрового номера, визначення цільового призначення чи обмеження в їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками й користувачами. Отже, можливість ідентифікації земельної ділянки є запорукою забезпечення раціонального використання та охорони земельних ділянок.

Другою ознакою земельної ділянки вважаємо відсутність можливості її переміщення, що зумовлює її кваліфікацію як нерухомого майна. Цю ознаку можна розглядати у двох площинах: фізичній і юридичній. Щодо фізичної площини – неможливість переміщення земельної



ділянки у просторі в силу природних властивостей, як закріплено у ст. 79-1 ЗК України. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж і внесення інформації про її географічне розташування до Державного земельного кадастру. У юридичній площині терміну «нерухомість» у чинному законодавстві України надається інший, майновий зміст, який визначає земельну ділянку нерухомим майном і наділяє можливістю бути об'єктом господарського й цивільного обороту.

Третьою ознакою земельної ділянки є її оборотоздатність, незважаючи на те що цей об'єкт є нерухомістю. Тому необхідно зазначити, що зазвичай, відповідно до положень ст. ст. 178, 181, 198, 373 ЦК України, ст. ст. 48, 86, 100, 148, 150, 152 ГК України, глави 1, 14, 15, 19 ЗК України та інших нормативно-правових актів, земельні ділянки є об'єктом правовідносин, які «передаються», «переходять» у власність або користування фізичним і юридичним особам. Утім оборот земельних ділянок зумовлений певними особливостями, що передусім пов'язано з їхньою природою. Земельна ділянка як нерухомість не може «перейти», її неможливо «передати», «перемістити» в інше місце, новому власникові. Саме тому вказані терміни, що використовуються законодавцем (ст. ст. 124, 127, 131 тощо ЗК України), мають умовний характер. Варто розуміти, що «передається», «переходить» не земельна ділянка, а саме майнове право на володіння, користування чи розпорядження земельною ділянкою. Можна сказати, що за передаванням майнових прав «слідуює» сама земельна ділянка, на відміну від інших, рухомих, речей, право власності на які переходить у момент передавання речі. Така особливість участі земельної ділянки в цивільному та господарському обороті зумовлює припущення щодо пріоритетності «ідеального» аспекту цього об'єкта цивільних прав над «фізичним» аспектом.

Разом із тим потрібно зазначити, що чинне законодавство України містить положення, якими обмежує або забороняє оборот прав на земельні ділянки.

Обмеження або виключення з обороту прав на земельні ділянки встановлюється законом або актом уповноваженого на це органу державної влади, посадовою особою або договором шляхом установлення заборони на користування й розпорядження, у тому числі шляхом її відчуження (ст. 110, п. 14, 15 Перехідних положень ЗК України).

Четвертою ознакою земельної ділянки як нерухомості є можливість її оцінювання у грошовому еквіваленті. Відповідно до ст. 1 Закону України «Про оцінку землі», оцінювання земельної ділянки – це визначення її вартості, виражене в імовірній сумі грошей, яку може отримати продавець. Чинне законодавство України, залежно від мети й методів проведення оцінювання земельної ділянки, закріплює три різновиди її оцінювання: бонітування ґрунтів, економічне оцінювання земель, грошове оцінювання земельних ділянок.

Отже, земельна ділянка як об'єкт правовідносин становить певне майнове благо для суб'єкта господарювання – актив, який належить до основних фондів і становить майнову основу суб'єкта господарювання. Завдяки вказаному майновому активу (земельній ділянці) власник може реалізувати свій майновий інтерес, утілення якого відбувається саме через оцінювання майна, вираження його у грошовому еквіваленті, у чому полягає і його здатність приваблювати суб'єктів цивільного й господарського обороту.

П'ятою ознакою земельної ділянки є суб'єктивна належність, вона завжди має правоволодільця. Відповідно до ст. ст. 13, 14, 142 Конституції України, ст. ст. 6–17, 78, 79, 117–124 тощо ЗК України, ст. 324 ЦК України, ст. ст. 148, 149, 150 ГК України, земля та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, є об'єктами права власності Українського народу. Право власності на землю гарантується, це право набувається й реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.



Зазначимо, що мова йде не про наявність нерозривного зв'язку земельної ділянки із власником, а говориться про статичний момент володіння, користування земельною ділянкою, момент її закріплення за певним суб'єктом права.

Розглядаючи земельну ділянку як нерухомість, також необхідно сказати, що земельні ділянки мають і особливі фізичні властивості, що відрізняють їх від інших видів майна, а саме: а) матеріальність (завжди існують у матеріальній формі); б) природне походження (на відміну від іншого майна, що має штучне походження); в) незношуваність у часі (можуть видозмінюватися в силу природних явищ: зливів, ураганів, корозії ґрунтів тощо, але їхнє цільове призначення не змінюється); г) здатність до самовідтворення (земельна ділянка поліпшуватися за умови її правильного використання); д) можливість фізичного поділу без втрати цільового призначення й цінності.

Отже, фізичні властивості земельних ділянок є об'єктивними чинниками, що безпосередньо впливають на визначення специфіки правового режиму землі як об'єкта цивільного й господарського обороту.

На основі дослідження загальних ознак майнових прав і зіставлення їх з особливостями земельної ділянки як нерухомості можна виділити такі ознаки, притаманні саме майновим правам на земельну ділянку суб'єктів господарювання, а саме: 1) їхня індивідуальна визначеність; 2) оборотоздатність; 3) майнова цінність, можливість грошового оцінювання; 4) «подвійна» фіксація майнових прав на земельну ділянку (визначення на схематичних планах, що закріплюють їх геопросторове розміщення, державне визнання шляхом унесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру і реєстрації в Реєстрі речових прав на нерухоме майно); 5) суб'єктна належність, завжди мають правоволодільця, не існує безсуб'єктних прав на земельні ділянки.

Отже, відсутність наукового аналізу змісту категорії «майнові права на зе-

мельну ділянку» стали основною причиною законодавчих колізій у регулюванні відповідних відносин. Визначення їхніх ознак і з'ясування особливості у сфері господарювання мають стати методологічною базою розроблення оптимальної моделі правового регулювання правовідносин у сфері реалізації суб'єктами господарювання майнових прав на земельну ділянку.

Ключові слова: майнові права, земельна ділянка, нерухомість, ознаки майнових прав на земельні ділянки, суб'єкти господарювання.

Стаття присвячена дослідженню правових категорій «майнові права» та «земельна ділянка», з метою визначення особливостей, властивих майновим правам на земельні ділянки суб'єктів господарювання, що надалі сприятиме підвищенню ефективності правового регулювання земельних відносин у сфері господарювання.

Статья посвящена исследованию правовых категорий «имущественные права», «земельный участок», с целью определения особенностей, присущих именно имущественным правам на земельный участок субъектов хозяйствования, что имеет особое значение для осуществления надлежащего правового регулирования земельных отношений в сфере хозяйствования.

The article is devoted to the study of the legal categories of "property rights", "land", to determine the characteristics inherent in precisely property rights to a land plot of business entities, which is of particular importance for proper legal regulation of land relations in the field of management.

Література

1. Андрейцев В.І. Правовий режим землі як основного національного багатства / В.І. Андрейцев // Законодавство України. – 2002. – № 4. – С. 15–26.

2. Шимон С.І. Теорія майнових прав як об'єктів цивільних правовідносин : [моно-



графія] / С.І. Шимон. – К. : Юрінком Інтер, 2014. – 664 с.

3. Міхно О.І. Майнові права як об'єкти цивільних правовідносин / О.І. Міхно // Підприємництво, господарство і право. – 2013. – Вип. 8. – С. 10–12.

4. Шарапов В.В. Имущественное право как объект права собственности / В.В. Шарапов // ЮрКлуб (Виртуальный клуб юристов) [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.yurclub.ru/docs/civil/article251.html>.

5. Яковлев А.С. Имущественные права как объекты гражданских правоотношений: Теория и практика / А.С. Яковлев. – М. : Осъ-89, 2005. – 192 с.

6. Гуляев А.М. Русское гражданское право. Обзор действующего законодательства, кассационной практики Правитель-

ственного Сената и проекта гражданского уложения : [пособ. к лекциям] / А.М. Гуляев. – 3-е изд., доп. – СПб. : Тип. М.М. Стасюлевича, 1912. – 500 с.

7. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве / К.И. Скловский. – 4-е изд., перераб. и доп. – М. : Статут, 2008. – 365 с.

8. Спасибо-Фатеева И.В. Парные права или еще одна попытка разобраться с личными неимущественными правами, сопоставить их с имущественными правами и определить значимость категории «парные права» и их виды / И.В. Спасибо-Фатеева // Личные неимущественные права: проблемы теории и практики применения : сб. ст. и иных матер. / под ред. Р.А. Стефанчука. – К. : Юрінком Інтер, 2010. – 1040 с.