

## ОСОБЛИВОСТІ ОБОРОТУ МАЙНОВИХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ У СФЕРІ МАТЕРІАЛЬНОГО І НЕМАТЕРІАЛЬНОГО ВИРОБНИЦТВА

У статті досліджуються господарські правовідносини, які пов'язані з оборотом майнових прав на земельні ділянки у сфері матеріального і нематеріального виробництва. Установлюються особливості реалізації майнових прав на земельні ділянки суб'єктами господарювання у різних сферах господарського виробництва.

**Ключові слова:** оборот майнових прав на земельні ділянки, господарські правовідносини, сфера матеріального виробництва, сфера нематеріального виробництва.

**Постановка проблеми.** Господарське виробництво є джерелом розвитку економіки країни. Його можна охарактеризувати як сукупну організовану діяльність суб'єктів господарювання із перетворення речовин і сил природи з метою створення матеріальних і нематеріальних благ, необхідних для існування та розвитку суспільства й держави.

Господарське виробництво поділяється на сфери матеріального і нематеріального виробництва, відповідно до яких визначаються способи, форми та їх правове забезпечення. Велике значення у господарському виробництві займає земля (земельні ділянки), що одночасно виступають як засіб і предмет праці суб'єктів господарювання. Особливості обороту майнових прав на земельні ділянки у сфері господарювання зумовлені саме сферою господарського виробництва, в якій використовуються земельні ділянки, що належать до різних категорій. На сьогодні законодавцем не визначено, які категорії земель мають використовуватися у сфері матеріального чи нематеріального виробництва, також не визначені особливості оборотоздатності майнових прав на земельні ділянки різних категорій, що використовуються у господарській діяльності, хоча саме вирішення цих питань сприятиме збалансованому та більш ефективному використанню природних ресурсів, досягненню максимальних результатів у виробництві при мінімальному використанні ресурсу. Отже, існує практична та теоретична потреба з'ясування зазначених питань.

**Стан дослідження теми.** Спеціального аналізу оборотоздатності майнових прав на земельні ділянки суб'єктами господарювання у різних сферах господарського виробництва не проводилося. Окремі аспекти зазначеного питання були висвітлені у роботах: О. М. Вінника, Д. Х. Липницького, М. К. Галянтич, В. Д. Базилевича, І. В. Булгакової та ін. Проте,

незважаючи на досягнуті теоретичні та практичні результати наукових розробок, вони не визначають специфіку оборотоздатності майнових прав на земельні ділянки різних категорій земель, що використовуються суб'єктами господарювання у сферах матеріального і нематеріального виробництва.

**Метою** публікації є визначення категорій земель, які використовуються у різних сферах господарського виробництва (матеріального чи нематеріального), з'ясування особливостей обороту майнових прав на земельні ділянки у зазначених сферах.

**Виклад основного матеріалу.** Відповідно до положень ч. 1 ст. 261, ч. 1 ст. 262 Господарського кодексу України (надалі – ГК України), до сфери матеріального виробництва належать галузі, які визначаються видами діяльності, що створюють, відновлюють або знаходять матеріальні блага (продукцію, енергію, природні ресурси), а також продовжують виробництво у сфері обігу (реалізації) шляхом переміщення, зберігання, сортування, пакування продукції чи інших видів діяльності. У галузях матеріального виробництва здійснюється виробництво матеріальних благ, призначених як для використання у сфері виробництва, в якості засобів виробництва (продукція виробничо-технічного призначення), так і для використання у сфері особистого споживання (вироби народного споживання).

Усі інші види господарської діяльності у своїй сукупності становлять сферу нематеріального виробництва (невиробничу сферу) відповідно до положень ч. 2 ст. 261 ГК України. До них, зокрема, належать невиробничі види побутового обслуговування населення, охорона здоров'я, фізична культура і соціальне забезпечення, освіта, культура та мистецтво, наука і наукове обслуговування, пенсійне забезпечення [1, с. 338], житлово-комунальне господарство, фінанси, кредит, страхування, управління

тощо [2]. Як зазначає О. М. Вінник, невиробнича сфера більш різноманітна. З розвитком суспільства зростають його потреби і в духовних благах, які створюються в нематеріальній сфері. Нематеріальні форми багатства відіграють вирішальну роль у всебічному розвитку суспільства, примноженні фізичних здібностей, оздоровленні, підвищенні освітнього й культурного рівня [3, с. 494].

Таким чином, матеріальне виробництво напряму пов'язано з утворенням матеріальних благ, що задовольняють певні потреби людини та суспільства. Нематеріальна сфера не має за мету виготовлення майнових цінностей.

У залежності від сфери (матеріальної чи нематеріальної) виробництва визначаються особливості правового регулювання господарських правовідносин, оскільки кожна з таких сфер має свою специфіку, що зумовлює встановлення її особливого правового регулювання. Слід зазначити, що земля (земельна ділянка) як основоположна складова господарського виробництва може включати в себе як саму земельну ділянку, так і лісові й водні ресурси, родовища корисних копалин та інші природні багатства, що і визначає особливості правового регулювання різних сфер господарського виробництва, а саме в залежності від категорії землі, до якої належить земельна ділянка, що використовується суб'єктом господарювання.

Таким чином, ураховуючи значення землі (земельних ділянок) у господарському виробництві, визначимо, які саме категорії земель можуть використовуватися у сфері матеріального чи нематеріального виробництва, що водночас надасть можливість встановити особливості обороту майнових прав на земельні ділянки різних категорій у різних сферах господарювання.

До сфери матеріального виробництва перш за все варто віднести земельні ділянки, що належать до категорії земель сільськогосподарського призначення. На нашу думку, земельні ділянки категорії земель сільськогосподарського призначення є однією з найважливіших категорій у сфері матеріального виробництва, оскільки тільки на земельних ділянках зазначеної категорії чинним законодавством України дозволяється виготовлення сільськогосподарської продукції, створення матеріальних благ рослинного і тваринного походження. Для виготовлення продуктів сільськогосподарського походження суб'єкти господарювання повинні набувати майнові права на земельні ділянки, що належать до категорії земель сільськогосподарського призначення.

Земельним законодавством встановлюються особливості використання земельних ділянок сіль-

ськогосподарського призначення у сфері господарювання, а саме: земельні ділянки зазначеної категорії можуть використовуватися лише в межах їх цільового використання відповідно до положень статей 23, 28, 31, 33–37 Земельного кодексу України (надалі – ЗК України). За невиконання вимог щодо використання земельних ділянок за основним цільовим призначенням ЗК України та іншими нормативно-правовими актами встановлена відповідальність (ст. 211 ЗК України). За загальним правилом законодавець забороняє зміну цільового призначення земельних ділянок, що належать до категорії земель сільськогосподарського призначення. Виняток становлять лише окремі випадки, що визначені у положеннях ч. 6 ст. 20 і п. 15 розділу X «Перехідні положення» ЗК України [101]. З аналізу положень статей 22, 31, 35, 37 ЗК України та інших законодавчих актів можна побачити, що законодавець визначає певне коло суб'єктів сільськогосподарського землекористування, майнові права на земельні ділянки сільськогосподарського призначення яким можуть відчужуватися шляхом передачі абсолютного майнового (речового) права власності або передачі на праві користування (оренда, емфітевзис), а саме: сільськогосподарським підприємствам державної і комунальної власності; приватним сільськогосподарським підприємствам; сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам; приватним несільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям; державним та комунальним несільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям; оптовим ринкам сільськогосподарської продукції; фермерському господарству; садівницьким товариствам; сільськогосподарським кооперативам.

Отже, оборотоздатність майнових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення у сфері господарювання залежить від основного виду діяльності суб'єкта і цільового використання земельної ділянки. Головним критерієм оборотоздатності майнового (речового) права власності на земельні ділянки зазначеної категорії у сфері господарювання виступає основний вид діяльності суб'єкта, який повинен збігатися з категорією землі (для сільськогосподарського призначення). У разі передавання інших майнових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення (права постійного користування, оренди) основним критерієм виступає цільове використання земельної ділянки за призначенням, що чітко встановлено у ЗК України. Окремо слід сказати про суб'єктів господарювання, а саме – оптові ринки сільськогосподарської продукції, сільсько-

господарські науково-дослідні установи та навчальні заклади, сільські професійно-технічні училища та загальноосвітні школи, яким майнові права на земельні ділянки сільськогосподарського призначення передаються незалежно від їх цільового використання.

До сфери матеріального виробництва також належать галузі господарювання, в яких використовуються земельні ділянки, що належать до категорії земель житлової та громадської забудови. Характерною ознакою цих земельних ділянок є їх розташування у межах населених пунктів (міст, селищ і міст) і використання їх тільки для розміщення та обслуговування житлової забудови, громадських будівель і споруд та інших об'єктів загального користування.

Законодавець визначає обмеження щодо суб'єктного складу власників і користувачів земельних ділянок категорії земель для житлової і громадської забудови. Так, відповідно до положень ст. 83 ЗК України майнові права на земельні ділянки, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, є комунальною власністю. У комунальній власності перебувають усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності. Законодавець визначає, що не можуть передаватись у приватну власність земельні ділянки загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери тощо). Проте не забороняється перехід інших майнових прав на земельні ділянки загального користування населених пунктів розглядуваної категорії, зокрема на праві користування (оренди). Так, відповідно до положень земельного законодавства України (статті 38–42) майнові права на земельні ділянки категорії земель житлової та громадської забудови (крім земельних ділянок загального користування населених пунктів) можуть передаватись суб'єктам господарювання у власність та користування (постійне, оренду, суперфіцій) та за іншими цивільно-правовими угодами. Отже, майнові права на земельні ділянки житлової та громадської забудови можуть передаватись суб'єктам господарювання без встановлення обмежень щодо суб'єктного складу у власність, у користування (оренду) для використання земельних ділянок двома способами: 1) для здійснення забудови; 2) для обслуговування збудованого об'єкта. Також зазначені права на земельні ділянки вказаної категорії передаються суб'єктам господарювання незалежно від їх основного виду діяльності, але за умови їх подальшого цільового використання.

Сфера матеріального виробництва включає також здійснення господарської діяльності, що пов'язана

з використанням земельних ділянок, що належать до категорії земель лісогосподарського призначення. Виходячи з положень ст. 55 ЗК України і ст. 5 Лісового кодексу України (надалі – ЛК України), до земель лісогосподарського призначення належать лісові землі та нелісові землі (зайняті сільськогосподарськими угіддями, водами й болотами, спорудами, комунікаціями, малопродуктивними землями тощо, які надані в установленому порядку та використовуються для потреб лісового господарства).

За загальним правилом, встановленим положеннями статей 55–57 ЗК України, статей 7–12, 16–21 ЛК України, власниками і користувачами майнових прав на земельні ділянки лісогосподарського призначення у сфері господарювання є держава, територіальні громади (органи місцевого самоврядування), спеціалізовані державні або комунальні лісогосподарські підприємства, інші державні і комунальні підприємства, установи та організації, у яких створено спеціалізовані підрозділи для ведення лісового господарства, та інші суб'єкти господарювання. Законодавцем встановлюються обмеження оборотоздатності майнових прав на земельні ділянки, що належать до категорії земель лісогосподарського призначення. Основні критерії обмеження оборотоздатності майнових прав на земельні ділянки зазначеної категорії у сфері господарювання встановлені в залежності від: 1) форми власності суб'єкта господарювання; 2) основного виду діяльності, що збігається з категорією зазначених земель; 3) цільового використання земель лісогосподарського призначення. Суб'єкти господарювання можуть набувати майнове (речове) право власності на землі лісогосподарського призначення тільки у двох варіантах: 1) у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств замкнені земельні лісові ділянки; 2) земельні ділянки деградованих і малопродуктивних угідь для залісення. Право користування – постійне, оренда (тимчасова, короткострокова) надаються для спеціального використання. Разом з тим набуття майнових прав на земельні ділянки лісогосподарського призначення і використання вимагає дотримання певних умов використання, охорони, захисту, відтворення та ін.

Суб'єктами господарювання у сфері матеріального виробництва використовуються й земельні ділянки, що належать до категорії земель водного фонду. Обороти майнових прав на земельні ділянки водного фонду у сфері господарювання має особливості, що зумовлені специфікою земель, які зайняті водними об'єктами чи розташовані біля таких. Склад земель водного фонду встановлюється положеннями ч. 1 ст. 58 ЗК України. Також відповідно до положень

ч. 2 ст. 58 ЗК України на земельних ділянках водного фонду можуть встановлюватися водоохоронні зони уздовж морів, навколо озер, водосховищ та інших водойм для створення сприятливого режиму водних об'єктів і з особливим режимом господарювання.

Відповідно до положень ст. 59 ЗК України, ст. 85 ВК України власниками і користувачами майнових прав на земельні ділянки водного фонду у сфері господарювання є держава, органи місцевого самоврядування і юридичні особи (підприємства, установи, організації). За загальним правилом, встановленим у положеннях статей 83, 84 ЗК України, земельні ділянки водного фонду, які перебувають у державній і комунальній власності, не можуть передаватися у приватну власність суб'єктам господарювання, крім випадку, визначеного положенням ч. 2 ст. 59 ЗК України, а саме: суб'єкти господарювання можуть набувати майнове (речове) право власності та інші майнові права (право постійного користування, оренда) на замкнені природні водойми. Право постійного користування іншими земельними ділянками водного фонду є також обмеженим. Так, на праві постійного землекористування земельні ділянки водного фонду надаються тільки державним водогосподарським організаціям. Приватним суб'єктам господарювання може надаватися право оренди на земельні ділянки водного фонду. Орендарі земельних ділянок водного фонду не можуть передавати своє право іншим особам (суборенда).

Отже, основні критерії обмеження оборотоздатності майнового (речового) права власності на земельні ділянки водного фонду встановлені в залежності від: 1) форми власності суб'єкта господарювання; 2) основного виду діяльності, що збігається з категорією зазначених земель; 3) цільового використання земель водного фонду. При наданні земельних ділянок водного фонду на праві оренди основним критерієм обмеження оборотоздатності таких прав є те, що земельні ділянки надаються для спеціального використання, які визначені у положеннях ч. 4 ст. 59 ЗК України.

До сфери матеріального виробництва належать галузі промисловості, наприклад: видобувна, хімічна, переробна тощо. Здійснення господарської діяльності у зазначених галузях безпосередньо пов'язано з використанням земельних ділянок, що належать до категорії земель промисловості.

Характерною ознакою зазначених земельних ділянок є те, що вони використовуються як просторова база, місце розташування засобів певної господарської діяльності для спеціальних цілей державного і суспільного значення, що відповідно впливає на

обмежений правовий режим їх використання. Можна сказати, що в залежності від виду здійснюваної господарської діяльності визначається порядок використання, охорони земельної ділянки, що належить до зазначеної категорії, а також оборот майнових прав на них у сфері господарювання.

Правовому регулюванню використання земельних ділянок, що належать до категорії земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, присвячена глава 13 ЗК України, проте її положення встановлюють лише загальні умови використання зазначених земельних ділянок. Більш детально порядок використання і можливість обороту майнових прав на земельні ділянки, що належать до категорії земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони у сфері господарювання, визначається окремими нормативно-правовими актами, зокрема: Кодексом України «Про надра» від 27.07.1994 р. № 132/94, Законом України «Про індустріальні парки» від 21.06.2012 р. № 5018-VI, Повітряним кодексом України від 19.05.2011 р. № 3393-VI, Законом України «Про використання земель оборони» від 27.11.2003 р. № 1345-IV, Законом України «Про транспорт» від 10.11.1994 р. № 232/94, Законом України «Про телекомунікації» від 18.11.2003 р. № 1280-IV, Законом України «Про залізничний транспорт» від 04.07.1996 р. № 273/96, Законом України «Про трубопровідний транспорт» від 15.05.1996 р. № 192/96 тощо.

На підставі аналізу вказаних нормативно-правових актів оборот майнових прав на земельні ділянки зазначених вище категорій умовно можна поділити на такі види, як: оборот майнових прав на земельні ділянки промисловості; оборот майнових прав на земельні ділянки транспорту; і так відповідно по всіх інших видах господарської діяльності, в яких використовуються земельні ділянки категорії, що розглядається. Зазначене обумовлене тим, що розміщення на таких земельних ділянках об'єктів для здійснення певного виду господарської діяльності супроводжується встановленням спеціальних режимів використання таких земель, можливістю реалізації майнових прав на земельні ділянки зазначеної категорії суб'єктами господарювання.

Суб'єктами майнових прав на вказані земельні ділянки можуть бути держава, органи державної влади, місцевого самоврядування і юридичні особи (підприємства, установи, організації, як державні, так і недержавні). Необхідно відзначити, що головною умовою здійснення господарської діяльності, що обумовлена цільовим призначенням таких земель, є наділення суб'єктів господарювання спеціальною (статутною) провоздатністю (компетенцією) або



отримання дозволу чи відповідної ліцензії. Основними критеріями обмеження оборотоздатності майнових прав на земельні ділянки розглядуваної категорії земель є: 1) форма власності суб'єкта господарювання; 2) основний вид діяльності, що збігається з категорією зазначених земель; 3) цільове використання земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення у сфері господарювання.

Отже, особливості обороту майнових прав на земельні ділянки у сфері матеріального виробництва відображаються у встановлених обмеженнях щодо їх оборотоздатності у сфері господарювання, що зумовлює встановлення відповідних особливостей правового регулювання господарських правовідносин.

До сфери нематеріального виробництва належить сукупність галузей господарювання, які використовують земельні ділянки для вироблення інтелектуальних, духовних продуктів та нематеріальних послуг. Слід зазначити, що продукти нематеріального виробництва у процесі свого соціально-економічного буття можуть матеріалізуватися, набувати речової форми існування (картини, скульптури, лікарські засоби тощо). До сфери нематеріального виробництва суб'єктів господарювання можна віднести земельні ділянки, що належать до категорії земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, землі оздоровчого призначення, землі рекреаційного призначення та землі історико-культурного призначення.

Так, особливості земельних ділянок, що належать до категорії земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, зумовлюють специфіку набуття і реалізації майнових прав на земельні ділянки суб'єктами господарювання у сфері нематеріального виробництва. Відповідно до статей 43, 150 ЗК України, ст. 7 Закону України «Про природно-заповідний фонд України» від 16.06.1992 р. № 2456-ХІІ землі природно-заповідного фонду – це землі спеціального призначення з природними об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду. Обороти майнових прав на земельні ділянки цієї категорії земель залежить від правового режиму відповідної території та об'єкта природно-заповідного фонду, що знаходиться на такій земельній ділянці. Згідно із статтями 83, 84 ЗК України, статтями 4, 5 Закону України «Про природно-заповідний фонд України» власниками й користувачами майнових прав на зазначені земельні ділянки можуть бути у сфері господарювання: держава (державні устано-

ви), органи місцевого самоврядування (комунальні установи) та інші суб'єкти господарювання. Разом з тим оборот майнових прав на земельні ділянки, що належать до категорії земель природно-заповідного фонду, у сфері господарювання, є обмеженим. Основний критерій обмеження оборотоздатності майнових прав на земельні ділянки природно-заповідного фонду встановлюється в залежності від форми власності суб'єкта господарювання. Відповідно до положень природоохоронного законодавства України майнові права на земельні ділянки природно-заповідного фонду в основному закріплюються на праві державної і комунальної власності і тільки земельні ділянки, що визнаються заказниками, пам'ятками природи, заповідними урочищами, можуть знаходитись у приватній власності суб'єктів господарювання.

Суб'єкти господарювання у сфері нематеріального виробництва використовують земельні ділянки, що належать до категорії земель оздоровчого призначення. Відповідно до положень статей 47, 48 ЗК України та ст. 62 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» від 08.06.2000 р. № 1805-ІІІ земельні ділянки, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватись для профілактики захворювань і лікування людей, відносяться до категорії земель оздоровчого призначення.

Використання у господарській діяльності зазначеної категорії земель пов'язано з природною цінністю таких земель для оздоровчих цілей. Відповідно до положень статей 4, 20 Закону України «Про курорти» від 05.10.2000 р. № 2026-ІІІ, статей 3, 16 Закону України «Основи законодавства України про охорону здоров'я» від 19.11.1992 р. № 2801-ХІІ суб'єктами майнових прав на земельні ділянки, що відносяться до категорії земель оздоровчого призначення, у сфері господарювання, можуть виступати: заклади охорони здоров'я будь-якої форми власності та організаційно-правової форми; суб'єкти господарювання, що використовують земельні ділянки у медичних цілях (лікування, медичної реабілітації, профілактики захворювань), для забудови курортів (розвиток для створення або розширення курорту та інфраструктури).

За загальним правилом, встановленим у ч. 1 ст. 49 ЗК України, землі оздоровчого призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Виходячи з положень ст. 13 Закону України «Про курорти», передання майнових прав на земельні ділянки оздоровчого призначення у сфері господарювання для створення або розширення курорту здійснюється у загальному порядку, встановленому у статтях 116, 122–124, 128, 131 ЗК України. Суб'єктам господарювання можуть надаватися інші

майнові права на земельні ділянки оздоровчого призначення, а саме: оренда, суперфіцій, виходячи з положень статей 12, 17 Закону України «Про курорти».

Положеннями ст. 48 ЗК України, статей 28–33 Закону України «Про курорти» встановлюються обмеження у використанні земельних ділянок оздоровчого призначення у сфері господарювання в залежності від віднесення земельної ділянки до певного округу (зони) санітарної (гірничо-санітарної) охорони.

Отже, з аналізу положень чинного земельного і природоохоронного законодавства України вбачається, що оборотоздатність майнових прав на земельні ділянки, які належать до категорії земель оздоровчого призначення, в першу чергу обмежується способом їх використання – тільки для оздоровчого призначення. Відповідно до ч. 1 ст. 48 ЗК України на таких землях забороняється діяльність, яка суперечить їх цільовому призначенню або може негативно вплинути на природні лікувальні властивості цих земель. Наступний критерій обмеження оборотоздатності майнових прав розглядуваних земель встановлюється в залежності від форми власності господарюючого суб'єкта. Так, більшість земель оздоровчого призначення перебувають у державній і комунальній власності, а ті, які знаходяться під об'єктами оздоровчого призначення і мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову та іншу цінність, узагалі не можуть передаватися у приватну власність. Разом з тим законодавець не встановлює обмеження щодо передання інших майнових прав на земельні ділянки оздоровчого призначення (оренда, суперфіцій тощо).

Сфера нематеріального виробництва пов'язана з використанням суб'єктами господарювання земельних ділянок, що належать до категорії земель рекреаційного призначення. Особливості зазначеної категорії земель зумовлюють специфіку набуття і реалізації майнових прав на земельні ділянки суб'єктами господарювання у сфері нематеріального виробництва. Відповідно до положень статей 50, 51 ЗК України земельні ділянки, що відносяться до категорії земель рекреаційного призначення, використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів, створення рекреаційних зон. Для віднесення земельних ділянок до категорії земель рекреаційного призначення необхідно визнання земельної ділянки такою, що належить до категорії земель рекреаційного призначення, що затверджується відповідним рішенням органів державної влади і місцевого самоврядування і відповідної землевпорядної документації.

Єдиного правового режиму використання земельних ділянок, що належать до категорії земель рекреаційного призначення, не встановлено.

Разом з тим необхідно зазначити, що в межах земель інших категорій можуть створюватися зони (території) рекреаційного призначення земельних ділянок. На рекреаційні зони поширюється правовий режим використання відповідної категорії земель, у межах яких вони знаходяться.

Так, порядок використання і оборотоздатність майнових прав на земельні ділянки рекреаційного призначення у сфері господарювання залежить від місця їх знаходження і можливості їхнього цільового використання для організації масового відпочинку населення.

Учасниками обороту майнових прав на земельні ділянки, що належать до категорії земель рекреаційного призначення, можуть бути держава, комунальні органи, суб'єкти господарювання (державні, комунальні, приватні підприємства, установи, організації; дачні кооперативи тощо). За загальним правилом, встановленим у положеннях ст. 52 ЗК України, земельні ділянки рекреаційного призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Відповідно до положень ст. 38 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища», ст. 5 Закону України «Про туризм» та інших нормативно-правових актів юридичним особам надаються майнові права на земельні ділянки рекреаційного призначення на праві власності, на праві користування.

Отже, можемо зробити висновок, що в чинному українському законодавстві для «земель рекреаційного призначення» фактично обмеження правового режиму їх використання та обороту прав на них у сфері господарювання не встановлено. Особливості їх правового режиму визначаються положеннями законодавства про ті території (категорії земель), до складу яких входять землі рекреаційного призначення. Закон України «Про туризм» і Закон України «Про фізичну культуру і спорт» також не вирішують ці питання, хоча саме суб'єкти – заклади культури, науки, освіти, охорони здоров'я, соціального забезпечення, фізичної культури і спорту часто розташовуються на таких землях. Отже, ця категорія земель самостійно не обмежує можливості обороту майнових прав на такі землі, але встановлені вимоги щодо заборони негативного впливу самої господарської діяльності на стан таких земельних ділянок.

До сфери нематеріального виробництва можна зарахувати діяльність суб'єктів господарювання, яка пов'язана з використанням земельних ділянок, що належать до категорії земель історико-культурного призначення. Основною ознакою земель історико-культурного призначення є розташування на них об'єктів, які мають археологічну, естетичну, етнологі-

гічну, історичну, мистецьку, наукову чи художню цінність, що зумовлює особливості оборотоздатності майнових прав на земельні ділянки зазначеної категорії земель у сфері господарювання.

Відповідно до положень статей 54, 162 ЗК України, статей 1, 23, 31, 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» від 08.06.2000 р. № 1805-III навколо історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій, музеїв просто неба, меморіальних музеїв-садиб, пам'яток культурної спадщини, їх комплексів (ансамблів) встановлюються зони охорони (зона регулювання забудови; зона охоронюваного ландшафту; зона охорони археологічного культурного шару), в межах яких діє спеціальний режим їх використання і охорони. Правові режими зон охорони пам'яток є індивідуальними для кожної пам'ятки культури і залежать від характеру оточуючого пам'ятку середовища. Межі та режими використання зон охорони пам'яток визначаються відповідною науково-проектною документацією і затверджуються відповідним органом охорони культурної спадщини.

Власниками, користувачами майнових прав на земельні ділянки, що належать до категорії земель історико-культурного призначення, можуть бути: держава, органи місцевого самоврядування, суб'єкти господарювання. За загальним правилом, встановленим у положеннях ч. 1 ст. 51 ЗК України, землі історико-культурного призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Проте відповідно до положень ч. 4 ст. 83, ч. 4 ст. 85 ЗК України землі під об'єктами історико-культурного значення, що мають особливу екологічну, наукову та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом, які перебувають у державній і комунальній власності, не можуть передаватись у приватну власність.

Отже, оборот майнових прав на земельні ділянки історико-культурного призначення у сфері господарювання має свої особливості та обмеження, що зумовлені цінністю таких земель у залежності від розташування на них відповідного об'єкта чи території. Обмеженість оборотоздатності майнових прав на земельні ділянки історико-культурного призначення у сфері господарювання зумовлена: 1) цільовим використанням зазначених земель; 2) формою власності суб'єкта господарювання. Разом з тим положеннями ст. 54 ЗК України, ч. 2 ст. 7 Закону «Про природно-заповідний фонд

України» встановлюються вимоги щодо заборони діяльності, що шкідливо впливає або може вплинути на додержання режиму використання та охорони таких земель.

**Висновки.** Аналіз чинного господарського, земельного законодавства України дозволив встановити, які категорії земель використовуються суб'єктами господарювання у сфері матеріального і нематеріального виробництва, з визначенням особливостей оборотоздатності майнових прав на земельні ділянки різних категорій відповідно до сфери господарського виробництва. Отже, до сфери матеріального виробництва належить оборот майнових прав на земельні ділянки таких категорій, як: сільськогосподарського призначення, землі житлової та громадської забудови, лісгосподарського призначення, водного фонду, а також промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики та оборони. Вони мають спільні критерії, що визначають умови їх оборотоздатності, якими є: форма власності суб'єкта господарювання; основний вид діяльності, що має збігатися з категорією земель, цільовим використанням земель, крім землі житлової та громадської забудови. У сфері нематеріального виробництва відбувається оборот майнових прав на земельні ділянки таких категорій, як природно-заповідного фонду, оздоровчого призначення, рекреаційного призначення й історико-культурного призначення. Їх оборотоздатність залежить від форми власності суб'єкта господарювання і відповідності їх використання цільовому призначенню, крім земель рекреаційного призначення. Особливості обороту майнових прав на земельні ділянки категорії земель житлової і громадської забудови і рекреаційного призначення у сфері господарювання обмежуються лише цільовим використанням зазначених земель, що повинно здійснюватися відповідно до планів норм і стандартів експлуатації земель із заборонаю діяльності, що перешкоджає або може перешкоджати використанню їх за призначенням, а також негативно впливає або може вплинути на природний стан цих земель.

Визначення зазначених особливостей використання й обороту майнових прав на земельні ділянки, які належать до різних категорій земель, дає можливість побудувати стратегію ефективного землекористування й розвитку сфер матеріального і нематеріального виробництва, що сприяє ефективному функціонуванню ринкової економіки України.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Науково-практичний коментар Господарського кодексу України [Електронний ресурс] / кол. авт.: В. К. Мамутов, Г. Л. Знаменський, Д. Х. Липницький ; за заг. ред. В. К. Мамутова ; Акад. прав наук України. – К. : Юрінком Інтер, 2004. – 535 с. – Режим доступу: <http://the-law.at.ua/index/0-17>.

2. Науково-практичний коментар Господарського кодексу України [Електронний ресурс] / за заг. ред. Г. Л. Знаменського, В. С. Щербини. – 2-ге вид., переробл. і допов. – К. : Юрінком Інтер, 2008. – Режим доступу: <http://crimealawyers.com/naukovo-praktichnii-komentar-gospodarskogo-kodeksu-ukra-ni>.
3. Вінник О. М. Господарське право : навч. посіб. / О. М. Вінник. – 2-ге вид., змін. та допов. – К. : Всеукр. асоц. видавців «Правова єдність», 2008. – 766 с.
4. Господарський кодекс України від 16.01.2003 №436-IV // Відом. Верхов. Ради України. – 2003. – № 18. – Ст. 144.
5. Земельний кодекс України від 25.10.2001 №2768-III // Відом. Верхов. Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.
6. Лісовий кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3852-12>.
7. Водний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/213/95-%D0%B2%D1%80>.
8. Про природно-заповідний фонд України [Електронний ресурс] : Закон України від 16.06.1992 №2456-XII. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2456-12>.
9. Про охорону навколишнього природного середовища [Електронний ресурс] : Закон України від 08.06.2000 № 1805-III. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1264-12>.
10. Про курорти [Електронний ресурс] : Закон України від 05.10.2000 № 2026-III. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2026-14>.
11. Основи законодавства України про охорону здоров'я [Електронний ресурс] : Закон України від 19.11.1992 №2801-XII. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2801-12>.
12. Про туризм [Електронний ресурс] : Закон України від 15.09.1995 № 324/95-ВР. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/324/95-%D0%B2%D1%80>.
13. Про охорону культурної спадщини [Електронний ресурс] : Закон України від 08.06.2000 № 1805-III ВР. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1805-14>.

## REFERENCES

1. *Naukovo-praktychnyi komentar Hospodarskoho kodeksu Ukrainy* (Scientific-Practical Commentary Economic Code of Ukraine), kol. avtoriv: V. K. Mamutov, H. L. Znamenskyi, D. Kh. Lypnyskyi, za zah. red. V. K. Mamutova, Akad. prav nauk Ukrainy K., Yurinkom Inter, 2004, 535 p. [Elektronnyi resurs], Rezhym dostupu: <http://the-law.at.ua/index/0-17>.
2. *Naukovo-praktychnyi komentar Hospodarskoho kodeksu Ukrainy* (Scientific and Practical Commentary Economic Code of Ukraine), 2-e vydannia, pereroblene i dopovnene, za zah. red. H. L. Znamenskoho, V. S. Shcherbyny, K., Yurinkom, Inter, 2008. [Elektronnyi resurs], Rezhym dostupu: <http://crimealawyers.com/naukovo-praktichnii-komentar-gospodarskogo-kodeksu-ukra-ni>.
3. Vinnyk O. M. *Hospodarske pravo* (Economic Law), navch. posibnyk., 2-e vyd., zmin, ta dopov., K., Vseukrainska asotsiatsiia vydavtsiv «Pravova yednist», 2008, 766 p.
4. *Hospodarskyi kodeks Ukrainy vid 16.01.2003 No. 436-IV* (Economic Code of Ukraine of 16.01.2003. №436-IV), *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*, 2003, No. 18, St. 144.
5. *Zemelnyi kodeks Ukrainy vid 25.10.2001 No. 2768-III* (Land Code of Ukraine of 25.10.2001 p. №2768-III), *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*, 2002, No. 3–4, St. 27.
6. *Lisovyi kodeks Ukrainy* (Forest Code of Ukraine) [Elektronnyi resurs], Rezhym dostupu: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3852-12>.
7. *Vodnyi kodeks Ukrainy* (Water Code of Ukraine) [Elektronnyi resurs], Rezhym dostupu: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/213/95-%D0%B2%D1%80>.
8. *Zakon Ukrainy «Pro pryrodno-zapovidnyi fond Ukrainy» vid 16.06.1992 No. 2456-XII* (Law of Ukraine «On Nature Reserve Fund of Ukraine» from 16.06.1992 № 2456-XII)[Elektronnyi resurs], Rezhym dostupu: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2456-12>.
9. *Zakon Ukrainy «Pro okhoronu navkolyshnoho pryrodnoho seredovyscha» vid 08.06.2000 No. 1805-III* (Law of Ukraine «On Environmental Protection» of 08.06.2000. № 1805-III) [Elektronnyi resurs], Rezhym dostupu: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1264-12>.
10. *Zakon Ukrainy «Pro kurorty» vid 05.10.2000 No. 2026-III* (Law of Ukraine «On Resorts» from 05.10.2000 №2026-III) [Elektronnyi resurs], Rezhym dostupu: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2026-14>.
11. *Zakon Ukrainy «Osnovy zakonodavstva Ukrainy pro okhoronu zdorovia» vid 19.11.1992 No. 2801-XII* (Law of Ukraine «Fundamentals of Ukraine on Health Care» from 19.11.1992. №2801-XII) [Elektronnyi resurs], Rezhym dostupu: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2801-12>.



12. *Zakon Ukrainy «Pro turyzm» vid 15.09.1995 No. 324/95-VR* (Law of Ukraine «On Tourism» from 15.09.1995 №324/95) [Elektronnyi resurs], Rezhym dostupu: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/324/95-%D0%B2%D1%80>.
13. *ZU «Pro okhoronu kulturnoi spadshchyny» vid 08.06.2000 No. 1805-III VR* (Law of Ukraine «On Protection of Cultural Heritage» from 08.06.2000. № 1805-III) [Elektronnyi resurs], Rezhym dostupu: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1805-14>.

Л. А. ЧУЙКО

соискатель кафедры хозяйственного права

Национального юридического университета имени Ярослава Мудрого

### ОСОБЕННОСТИ ОБОРОТА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В СФЕРЕ МАТЕРИАЛЬНОГО И НЕМАТЕРИАЛЬНОГО ПРОИЗВОДСТВА

В статье исследуются хозяйственные правоотношения, связанные с оборотом имущественных прав на земельные участки в сфере материального и нематериального производства. Определяются особенности реализации имущественных прав на земельные участки субъектами хозяйствования в различных сферах хозяйственного производства.

**Ключевые слова:** оборот имущественных прав на земельные участки, хозяйственные правоотношения, сфера материального производства, сфера нематериального производства.

L. A. CHUIKO

Applicant of Economic Law Department of Yaroslav Mudryi National Law University

### FEATURES OF LAND LOT PROPERTY RIGHTS TURNOVER IN MATERIAL AND NON-MATERIAL PRODUCTION FIELD

**Problem setting.** Thorough regulation of economic production process is the key to state economic development, to efficient using of natural resources. Land (land lots) occupies the central place in the economic production of material and non-material field. For today, legislators haven't determined the features of land lots using, its property rights turnover in economic production field. Consequently, there is a need for practical and theoretical clarification of these issues.

**Analysis of recent research and publications.** Special analysis of land lot property rights transferability hasn't been conducted by entities in different economic production fields. Some aspects of this issue were highlighted in the works of: O. N. Vinnyk, D. H. Lypnyskyi, M. K. Halyantych, V. D. Bazylevych, I. V. Bulgakov and others.

**Target of the research.** The purpose of the article is to define the land categories that are used in various areas of economic production (material or non-material). The author assign the task to define the features of land lot property rights turnover in mentioned field.

**Article's main body.** Material production is directly linked with the formation of material wealth that meet the specific needs of individuals and society. Non-material sphere does not intend to make property values. Depending on the field of (material or non-material) production, the features of legal regulation of economic relations have been determined. Land (land lots) as the real estate and natural resources is a fundamental factor of economic production, the determinant attribute that assigns the features of legal regulation of various fields of economic production, that also depends on the land category. Agricultural land, residential and public buildings land, forestry land, water resources land and industry land belong to material production economic field. To the non-material production field we could concern reservation land, environment-oriented land, recreational land and historical-cultural land. The features of land lot property rights turnover in material and non-material production are recorded in restricted regarding their transferability in economic activity field. That leads to the establishment of appropriate characteristics of the legal regulation of economic relations.

**Conclusions and prospects for the development.** Determination of land categories that are used in the fields of material and non-material production, establishment of the features of land lot property rights turnover in mentioned areas makes it possible to build economic strategy of effective land use, economic production development of the state.

**Key words:** land lot property rights turnover, economic relationship, material production field, non-material production field.

Чуйко Л. А. Особливості обороту майнових прав на земельні ділянки у сфері матеріального і нематеріального виробництва [Електронний ресурс] / Л. А. Чуйко // Право та інноваційне суспільство : електрон. наук. вид. – 2015. – № 1 (4). – Режим доступу: <http://apir.org.ua/wp-content/uploads/2015/04/Chuiko.pdf>.