

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
НАЦІОНАЛЬНИЙ ЮРИДИЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
імені ЯРОСЛАВА МУРОГО**

**ЧУЙКО ЛІЛІА АНДРІЇВНА**

**УДК 346.2**

**ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА У ЦІЛІСНОМУ МАЙНОВОМУ  
КОМПЛЕКСІ СУБ'ЄКТА ГОСПОДАРЮВАННЯ**

12.00.04 – господарське право;  
господарсько-процесуальне право

**АВТОРЕФЕРАТ**

дисертації на здобуття наукового ступеня  
кандидата юридичних наук

Харків – 2015

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана на кафедрі господарського права Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого, Міністерство освіти і науки України.

**Науковий керівник:** доктор юридичних наук, доцент **Атаманова Юлія Євгенівна**, Науково-дослідний інститут правового забезпечення інноваційного розвитку Національної академії правових наук Україна, директор

**Офіційні опоненти:**

доктор юридичних наук, професор **Шаповалова Ольга Вікторівна**, Східноукраїнський національний університет імені Володимира Даля, завідувачка кафедри господарського права;

кандидат юридичних наук **Чайкін Ігор Борисович**, Жовтневий районний суд міста Кривого Рогу Дніпропетровської області, суддя.

Захист відбудеться 28 січня 2016 р. о 13.00 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 64.086.04 у Національному юридичному університеті імені Ярослава Мудрого за адресою: 61024, м. Харків, вул. Пушкінська, 77.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого за адресою: 61024, м. Харків, вул. Пушкінська, 70.

Автореферат розіслано 26 грудня 2015 р.

**Учений секретар**  
спеціалізованої вченої ради

**В.Ю. Уркевич**

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність теми.** Для сучасних умов реформування вітчизняної економіки з огляду на такий незавершений напрям державної земельної політики, як формування та розвиток ринку землі в Україні, тема дослідження є своєчасною і має не тільки теоретичне, а й практичне значення. Одним із правових чинників, що ускладнює реалізацію суб'єктами господарювання їх майнових прав на земельні ділянки, є фрагментарність господарсько-правового регулювання обліку та використання земельних ділянок у складі цілісного майнового комплексу суб'єкта господарювання. Слід відзначити наявність численних прогалин у господарському законодавстві в регулюванні вказаних питань, а також нечіткість визначення в ньому місця прав на земельні ділянки серед об'єктів господарських відносин та особливостей їх реалізації у сфері господарювання, що зумовлено міжгалузевим регулюванням відносин, які складаються стосовно земельних ділянок.

Відсутність у господарському законодавстві спеціальних норм, що визначають правовий режим земельної ділянки у складі цілісного майнового комплексу суб'єкта господарювання, а також відсутність у науці господарського права єдиного підходу до визначення правової категорії «майнові права» і «земельна ділянка» приводить до труднощів в ефективному використанні й розпорядженні такими об'єктами у сфері господарювання, зниження інвестиційного потенціалу національних товаровиробників і до порушення прав та інтересів учасників господарських відносин. Утім, саме в умовах реформування національної економіки, яке відбувається на сучасному етапі, особливо нагальною постає проблема створення такого господарсько-правового механізму, який би забезпечував вищу, порівняну з попереднім, ефективність використання у складі цілісного майнового комплексу суб'єкта господарювання земельних ділянок та обороту майнових прав на них та який був би узгоджений з іншими галузями права, правові норми яких регулюють земельні відносини.

Потреба в наукових дослідженнях особливостей правового режиму земельних ділянок у складі цілісного майнового комплексу суб'єкта господарювання та реалізації майнових прав на них у сфері господарювання зумовлена нині об'єктивними негативними чинниками правового та економічного характеру.

Науково-теоретичною основою дослідження стали праці таких учених у галузі господарського, цивільного, земельного права: О. А. Беяневич, О. М. Вінник, А. П. Гетьмана, О. В. Дзери, В. М. Єрмоленка, Д. В. Задихайла, Г. Л. Знаменського, І. О. Іконіцької, О. М. Козир, В. А. Лапача, В. В. Лаптева, В. К. Мамутова, В. В. Носіка, В. І. Семчика, В. Д. Сидор, І. В. Спасибо-Фатєєвої, А. М. Статівки, І. Б. Чайкіна, О. В. Шаповалової, Г. Ф. Шершеневича, С. І. Шимон, М. В. Шульги, В. С. Щербини, А. С. Яковлева та ін. У той же час відсутня комплексна розробка цієї проблематики з точки зору саме науки господарського права, немає

господарсько-правових теоретичних праць із проблем правового забезпечення реалізації суб'єктами господарювання майнових прав на земельні ділянки, що входять до складу їх цілісних майнових комплексів.

Зазначені обставини вказують на актуальність теми, обраної для дослідження.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Дисертацію виконано на кафедрі господарського права Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого відповідно до цільових комплексних програм «Проблеми оптимізації правового регулювання економічних відносин в Україні» (державна реєстрація № 0106U002289) та «Правове забезпечення реалізації політики держави на пріоритетних напрямках економічного розвитку та у сфері екологічної безпеки» (державна реєстрація № 0111U000962).

**Мета і завдання дослідження.** Метою дисертаційної роботи є комплексна наукова розробка господарсько-правових засад правового режиму земельних ділянок у складі цілісного майнового комплексу суб'єкта господарювання, а також реалізації та обороту майнових прав на них.

Для досягнення зазначеної мети визначено такі завдання наукового дослідження:

- проаналізувати процес становлення й розвитку категорії «майнові права на землю»;
- дати характеристику майнових прав на земельні ділянки як об'єктів господарського обороту;
- установити особливості обліку земельної ділянки у складі цілісного майнового комплексу суб'єкта господарювання;
- розкрити зміст категорії «оборотоздатність» для земельних ділянок та встановити критерії обмеження їх обороту у сфері господарювання;
- охарактеризувати особливості обороту майнових прав на земельні ділянки у сфері матеріального і нематеріального виробництва залежно від характеристик земельної ділянки;
- сформулювати теоретичні висновки, пропозиції та рекомендації щодо вдосконалення правового регулювання обороту майнових прав на земельні ділянки у сфері господарювання.

*Об'єктом дослідження* є суспільні відносини, які виникають у зв'язку з набуттям та реалізацією суб'єктами господарювання прав на земельні ділянки, що входять до складу цілісного майнового комплексу.

*Предметом дослідження* є земельні ділянки в цілісному майновому комплексі суб'єкта господарювання, а також майнові права на них як об'єкт господарського обороту.

**Методи дослідження.** Методологічна основа дисертації зумовлена характером, метою і розв'язанням поставлених завдань, а також складністю та багатоаспектністю об'єкта і предмета дослідження. Дисертантом комплексно використано загальнонаукові та спеціальні методи наукового пізнання, зокрема історико-правовий, діалектичний, системного аналізу та синтезу, формально-логічний, системно-структурний метод, метод правового моделювання.

Історико-правовий і діалектичний метод застосовувались у процесі дослідження формування й розвитку майнових прав на землю. Метод системного аналізу та синтезу був покладений в основу визначення ознак майнового права і земельної ділянки для встановлення особливостей майнових прав на земельні ділянки у сфері господарювання. За допомогою формально-логічного методу було проаналізовано визначення понять «цілісний майновий комплекс», «майнові права», «земельна ділянка», «обіг земель» тощо, а також вивчено наявні теоретичні погляди щодо правової характеристики вказаних понять. Системно-структурний метод дозволив провести класифікацію та визначити складові цілісного майнового комплексу суб'єкта господарювання, умови включення та місце земельної ділянки у складі майна суб'єкта господарювання. Метод правового моделювання використано при обґрунтуванні пропозиції щодо вдосконалення законодавства з питань правового режиму земельної ділянки у складі цілісного майнового комплексу суб'єкта господарювання та обороту майнових прав на них.

**Наукова новизна одержаних результатів** полягає в тому, що дисертація є одним із перших комплексних досліджень господарсько-правових засад правового режиму земельних ділянок у складі цілісного майнового комплексу суб'єктів господарювання, а також реалізації та обороту майнових прав на них.

У результаті проведеного дослідження автором сформульовано й обґрунтовано низку нових наукових положень, що виносяться на захист.

Уперше:

– обґрунтовано співвідношення понять «майно у сфері господарювання» і «цілісний майновий комплекс» (далі – ЦМК) як цілого і складової. ЦМК включає ті об'єкти, які в сукупності й системній єдності забезпечують здійснення господарської діяльності суб'єктом господарювання на постійній і регулярній основі, а саме: речі, що належать до основних і оборотних фондів, майнові права (нематеріальні активи). До складу ЦМК не входять гроші, а також інші об'єкти, які не пов'язані з безпосереднім здійсненням суб'єктом господарювання діяльності;

– запропоновано авторське визначення цілісного майнового комплексу суб'єкта господарювання як сукупності речей та інших матеріальних і нематеріальних благ, які забезпечують провадження і безпосередньо використовуються суб'єктом господарювання в процесі здійснення господарської діяльності на постійній і регулярній основі. Подано пропозицію доповнити Господарський кодекс України (далі –ГК України) ст. 140<sup>1</sup> «Цілісний майновий комплекс суб'єкта господарювання»;

– класифіковано ЦМК суб'єкта господарювання на підставі мети використання за такими видами: основний (-і) ЦМК, другорядний (-і) ЦМК, а також ЦМК, що використовуються для додаткового соціального й матеріального забезпечення власних працівників, що можуть бути предметом окремих договорів купівлі-продажу, оренди та інших правочинів, а також у разі

реорганізації суб'єкта господарювання шляхом поділу чи виділення можуть бути поділені у складі майна суб'єкта господарювання за розподільчим балансом;

– визначено умови включення земельної ділянки до складу ЦМК суб'єкта господарювання:

а) безпосереднє її використання суб'єктом господарювання в процесі здійснення господарської діяльності (основної, другорядної або допоміжної) або в рамках матеріально-соціального забезпечення власних працівників; б) відповідність її цільового призначення видам діяльності суб'єкта господарювання, що становлять його предмет. Земельні ділянки, цільове призначення яких не відповідає предмету діяльності суб'єкта господарювання, але належать йому на праві власності, становлять самостійні об'єкти у складі майна;

– з'ясовано, що підставу надання або передання майнових прав на земельні ділянки суб'єктам господарювання становить юридичний склад, останнім у якому (завершальним) юридичним фактом, незалежно від того, ким надаються або передаються такі майнові права (органами державної влади чи органами місцевого самоврядування, або іншими суб'єктами господарювання), є договір (купівлі-продажу, тимчасового користування (оренди) тощо), який має господарсько-правовий характер. Зазначений договір може набувати ознак або майново-господарського, або організаційно-господарського договору залежно від того, на якому етапі господарського обороту його укладено, між якими суб'єктами і з якою метою;

*удосконалено:*

– класифікацію правових режимів обороту майнових прав на земельні ділянки у сфері господарювання: відносно обмежений (спрямований на забезпечення функціонального та раціонального використання земельних ділянок як національного багатства країни); абсолютно обмежений (з метою чіткого функціонування різних галузей національної економіки шляхом установлення вимог як до цільового використання, так і певного правового статусу самих суб'єктів господарювання (форма власності, основний предмет діяльності); виключений з обороту (в інтересах забезпечення національної економічної безпеки держави);

– положення про особливості правового режиму земельних ділянок у сфері господарювання, які зумовлені їх подвійною правовою формою, а саме: при безпосередньому здійсненні господарської діяльності вони використовуються й обліковуються як нерухоме майно у складі цілісного майнового комплексу, а в сфері господарського обороту об'єктами є майнові права на земельні ділянки;

– положення щодо визначення додаткових критеріїв обмеження обороту майнових прав на земельні ділянки порівняно з тими, що вказані у ст. 178 Цивільного Кодексу (далі – ЦК України) для всіх об'єктів цивільних прав, якими є: категорія земельної ділянки відповідно до положень земельного законодавства, наявність встановлених обмежень або обтяжень щодо земельної ділянки, її цільове використання, а також особливості правового статусу самих суб'єктів

господарювання, які набувають майнові права на земельну ділянку (форма власності, основний предмет діяльності);

– положення щодо особливостей обліку земельних ділянок у складі ЦМК суб'єкта господарювання, що здійснюється залежно не від економічної форми (ч. 2 ст. 139 ГК України), а від правового титулу, на підставі якого суб'єкт володіє і користується земельною ділянкою: як основні засоби (право власності або право постійного користування) або як нематеріальні активи (право тимчасового користування (оренда));

*набули подальшого розвитку:*

– пропозиції щодо внесення змін до ст. 15 Закон України «Про оренду землі» шляхом доповнення переліку істотних умов договору оренди землі умовою про гарантії цільового використання земельної ділянки, що надається в оренду;

– рекомендації щодо вдосконалення назви і положень Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» із заміною терміна «речові права» на «майнові права», що зумовлено поширенням його дії на процедури реєстрації не тільки речових (права власності, сервітуту, емфітевзису, права господарського відання; права оперативного управління та інших речових прав), але й зобов'язальних прав (зокрема права постійного користування та права оренди земельної ділянки; права користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; іпотеки; довірчого управління майном);

– пропозиції щодо доповнення переліку підстав для відмови в державній реєстрації прав на нерухоме майно, що закріплені у ст. 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», такою підставою, як невідповідність предмета діяльності або форми власності суб'єкта господарювання вимогам закону, встановленим для певної категорії землі.

**Практичне значення одержаних результатів** дослідження полягає в тому, що його основні положення, висновки, рекомендації та інші результати можуть бути використані:

- у науково-дослідницькій роботі – при проведенні подальших наукових досліджень та розробок у галузі господарського, цивільного, земельного права;

- у нормотворчій діяльності – при вдосконаленні чинного господарського і земельного законодавства України з питань використання земельних ділянок у сфері господарювання;

- у навчальному процесі – для підготовки навчальної та науково-методичної літератури з курсу «Господарське право», а також при його викладанні;

- у правозастосовній роботі – для суб'єктів господарювання при використанні земельних ділянок у складі ЦМК, їх обліку та передачі майнових прав на них.

**Апробація результатів дисертації.** Основні положення дисертації доповідалися й були

схвалені на засіданнях кафедри господарського права Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого. Здобуті в ході дослідження окремі положення, висновки, узагальнення і пропозиції були оприлюднені автором на міжнародних, всеукраїнських наукових і науково-практичних конференціях: «Юридична осінь 2012 року» (м. Харків, 13 листопада 2012 р.), «VI Тодиківські читання» (м. Харків, 27 – 28 вересня 2013 р.), «Актуальні напрями правового забезпечення інноваційної та інвестиційної політики в Україні» (м. Харків, 14 листопада 2014 р.).

**Публікації.** Основні положення, висновки та пропозиції дисертаційного дослідження відображені у восьми наукових працях: п'яти статтях, опублікованих у фахових виданнях України та зарубіжних країн, а також у тезах трьох доповідей на наукових та науково-практичних конференціях.

**Структура дисертації** зумовлена предметом, метою та завданнями дослідження. Дисертація складається зі вступу, двох розділів, які містять шість підрозділів. Обсяг роботи становить 225 сторінок, із них 198 сторінок основного змісту. Кількість використаних джерел – 254.

## ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **Вступі** обґрунтовується актуальність теми дисертації, викладено її зв'язок з науковими програмами та планами, визначено мету роботи, її завдання, об'єкт і предмет, розкрито методологію дослідження, сформульовано наукову новизну одержаних результатів та їх теоретичне і практичне значення, викладено дані про апробацію основних положень дисертаційної роботи, публікації та її структуру.

**Розділ 1 «Майнові права на землю як об'єкт господарських відносин»** присвячений розкриттю історії розвитку відносин обороту прав на земельні ділянки у сфері господарювання, їх правовому регулюванню. На підставі проведеного аналізу теоретичних положень та концептуальних підходів до розуміння поняття «майнові права» подано загальну характеристику майнових прав на земельні ділянки у сфері господарювання, а також розкрито сутність й особливості земельної ділянки як одного з різновидів майна, що входить до складу ЦМК. Розділ складається з трьох підрозділів.

У *підрозділі 1.1 «Гене́за майнових прав на землю як об'єкта правовідносин»* здійснено загальний історичний огляд становлення і розвитку відносин, пов'язаних із набуттям і реалізацією прав на земельні ділянки в різні історичні періоди.

Поняття «майнових прав» природним чином виникло спочатку в спілкуванні людей для позначення «своїх» матеріальних об'єктів. Необхідність їх відмежування зумовили формування системи повноважень власника та їх збалансування з урахуванням суспільних інтересів за допомогою визначення суміжних прав – прав на чужі речі, в тому числі земельні ділянки.

Розвиток товарно-грошових відносин та ускладнення варіантів використання майна, причому



не тільки в особистих інтересах, але й інших осіб та держави, стали передумовою вдосконалення та оновлення первісного простого «прикладного» змісту поняття «майнові права». У результаті його генеза в правовому вимірі привела до формування якісно іншої із самостійним юридичним значенням категорії, яка стала вказувати не тільки на належність конкретній особі матеріальної речі, але й виступати відособленим об'єктом господарського обороту, часто й таким, що не прив'язаний власно до самої речі. На сьогодні саме майнові права, а не річ, і навіть такий її різновид, як земельна ділянка, набули першочергового правового значення для цілей господарського обороту, переходячи від суб'єкта до суб'єкта, що свідчить про юридичне слідування речей за правами, а не навпаки, що відбувалося на початковому етапі формування економічних відносин обігу.

У підрозділі 1.2 «Сутність та особливості майнових прав на земельні ділянки у цілісному майновому комплексі суб'єкта господарювання» проаналізовано наукові погляди щодо визначення сутності і змісту понять «майнові права», «земельна ділянка», «майно», «цілісний майновий комплекс», «єдиний майновий комплекс» та особливості їх законодавчого закріплення та співвідношення.

Основними ознаками майнових прав на земельні ділянки у сфері господарювання є: 1) індивідуальна визначеність; 2) обмежена оборотоздатність; 3) вартісний характер і цінова визначеність; 4) «подвійна» фіксація майнових прав на земельну ділянку; 5) суб'єктна приналежність.

На сьогодні на рівні закону немає легального визначення ЦМК, у тому числі в положеннях ГК України. Наявність у ЦК України правової норми, що розкриває сутність підприємства як єдиного майнового комплексу (ст. 191), ускладнює вирішення питання про склад ЦМК як об'єкта господарського обороту. Основним критерієм у встановленні ЦМК та його елементів визнано предметну спеціалізацію суб'єктів господарювання відповідно до ст. 259 ГК України з виділенням основних, другорядних та допоміжних видів діяльності. У законодавстві України на рівні підзаконних нормативно-правових актів закріплюється розмежування ЦМК підприємства в цілому та ЦМК структурних підрозділів. Останні можуть виступати самостійними об'єктами купівлі-продажу, оренди та інших правочинів за умови, якщо його елементи (матеріальні, нематеріальні активи) в результаті їх системного зв'язку утворюють господарський об'єкт із завершеним циклом виробництва, що забезпечує конкретну господарську діяльність. У ЦМК суб'єкта господарювання, крім законодавчо визначених ЦМК структурних підрозділів, слід виділяти на підставі мети використання також основний (-і) та другорядний (-і) ЦМК, а також ЦМК, що використовуються для додаткового соціального і матеріального забезпечення власних працівників.

У підрозділі 1.3 «Загальна характеристика окремих видів майнових прав на земельні ділянки» досліджено зміст майнових прав на земельні ділянки, які входять до складу цілісного майнового

комплексу суб'єкта господарювання. Земельні ділянки у складі ЦМК можуть закріплюватися на речовому праві (праві власності та інших речових правах на чуже майно) або на зобов'язальному праві. У ході аналізу змісту категорії «майнові права» виявлено необхідність зміни назви Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та його змісту із заміною терміна «речові права» на «майнові права», що зумовлено поширенням його дії на процедури реєстрації не тільки речових (права власності, сервітуту, емфітевзису, права господарського відання; права оперативного управління та інших речових прав), але й зобов'язальних прав (зокрема права постійного користування та права оренди земельної ділянки; права користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; іпотеки; довірчого управління майном).

**Розділ 2 «Правове регулювання обороту майнових прав на земельні ділянки у сфері господарювання»** досліджується правовий механізм переходу майнових прав на земельні ділянки у складі цілісного майнового комплексу суб'єкта господарювання, а також особливості обороту майнових прав на земельні ділянки в різних сферах виробництва.

*У підрозділі 2.1 «Оборотоздатність майнових прав на земельні ділянки та їх облік у складі майна суб'єкта господарювання»* особливу увагу приділено проблемі правового регулювання обороту майнових прав на земельні ділянки, що входять до складу ЦМК суб'єкта господарювання. Підставою набуття майнових (речових) прав на земельні ділянки суб'єктами господарювання є договір – господарський договір, незалежно від того, ким надаються або передаються такі майнові права (органами державної влади чи органами місцевого самоврядування або іншими суб'єктами господарювання).

Термін «перехід» майнових прав на земельну ділянку охоплює не тільки передачу, відчуження таких прав, а й випадки надання окремих майнових прав на земельну ділянку, а поняття «передача земельної ділянки» визначається як передача або надання майнових прав на земельну ділянку.

Облік земельних ділянок у складі ЦМК суб'єкта господарювання здійснюється залежно не від економічної форми (ч. 2 ст. 139 ГК України), а від правового титулу, на підставі якого суб'єкт господарювання володіє і користується земельною ділянкою: як основні засоби (право власності або право постійного користування) або як нематеріальні активи (право тимчасового користування (оренда)). Основним правовим режимом обороту майнових прав на земельні ділянки у сфері господарювання є режим їх обмеженої оборотоздатності. У правовому полі України для обороту майнових прав на земельні ділянки у сфері господарювання встановлені три види правових режимів: відносно обмежений, абсолютно обмежений, виключений з обороту. Об'єктом вільного ринкового обороту у сфері господарювання майнові права на земельні ділянки в Україні так і не стали.

У підрозділі 2.2 «Особливості обороту майнових прав на земельні ділянки у сфері матеріального виробництва» проаналізовано категорії земель, що можуть використовуватися суб'єктами господарювання у сфері матеріального виробництва, з'ясовано їх особливості та критерії обмеження оборотоздатності.

Оборотоздатність майнових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення у сфері господарювання залежить від основного виду діяльності суб'єкта і цільового використання земельної ділянки. При переданні абсолютного майнового (речового) права власності у сфері господарювання головним критерієм їх оборотоздатності виступає основний вид діяльності суб'єкта, який має передбачити використання земельної ділянки згідно з її цільовим призначенням. У разі передавання інших майнових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення (права постійного користування, оренди) основного значення набуває цільове використання земельної ділянки за призначенням, що чітко встановлено у ЗК України.

Майнові права на земельні ділянки житлової та громадської забудови можуть передаватися суб'єктам господарювання без установлення обмежень щодо суб'єктного складу у власність, у користування (оренду) за умови дотримання вимог щодо цільового використання, яке може відбуватися двома способами: 1) для здійснення забудови; 2) для обслуговування збудованого об'єкта. Відповідно до таких способів у правових нормах, що встановлюють порядок надання земель житлової та громадської забудови, слід розрізняти випадки отримання майнових прав на земельні ділянки з метою здійснення будівництва на них та випадки отримання майнових прав на земельні ділянки, на яких процес забудови (будівництва) вже завершено для забезпечення обслуговування збудованих об'єктів.

Обмеженість оборотоздатності майнових прав на земельні ділянки лісогосподарського призначення і водного фонду, а також земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення у сфері господарювання зумовлено: 1) формою власності суб'єкта господарювання; 2) основним видом діяльності, що має збігатися з категорією зазначених земель; 3) цільовим використанням земель.

Суб'єкти господарювання набувають абсолютного речового права власності на землі лісогосподарського призначення: а) у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств як замкнені земельні лісові ділянки; б) у складі деградованих і малопродуктивних угідь для заліснення. Спеціальна мета використання при наданні речових та зобов'язальних прав виступає основним правовим засобом для забезпечення збереження лісогосподарського призначення земельних ділянок на майбутнє, що поєднується зі спеціальним режимом їх використання і охорони.

У підрозділі 2.3 «Особливості обороту майнових прав на земельні ділянки у сфері нематеріального виробництва» встановлено, що до сфери нематеріального виробництва

відносяться земельні ділянки, що належать до категорій земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель рекреаційного призначення та земель історико-культурного призначення.

Оборотоздатність майнових прав на земельні ділянки, що належать до категорії земель оздоровчого призначення, у сфері господарювання обмежується вимогою щодо способу їх використання, яке не може суперечити їх цільовому призначенню та не повинно негативно вплинути на їх природні лікувальні властивості. Крім того, більшість земель цієї категорії перебувають у державній і комунальній власності та не можуть передаватися в приватну власність, що доводить обмеження оборотоздатності майнових прав на них за формою власності суб'єкта господарювання.

Для земель природно-заповідного фонду обмеженість обороту прав на них пов'язана із забезпеченням їх збереження шляхом установа спеціального режиму використання суб'єктами господарювання певної форми власності. Для земель рекреаційного призначення не встановлено загальних норм щодо обмеження правового режиму їх використання та обороту прав на них. Особливості їх правового режиму визначаються положеннями законодавства про ті території (категорії земель), до складу яких входять землі рекреаційного призначення. Оборота майнових прав на землі цієї категорії зумовлений вимогою заборони негативного впливу самої господарської діяльності на стан таких земельних ділянок.

Обмеженість обороту майнових прав на земельні ділянки історико-культурного призначення у сфері господарювання пов'язана з особливою цінністю таких земель (археологічною, естетичною, історичною, архітектурною, науковою чи художньою тощо) залежно від розташування на них відповідного об'єкта, території та зумовлена цільовим використанням зазначених земель і формою власності суб'єкта господарювання. Але основний акцент у правовому режимі для земель історико-культурного призначення робиться не на правилах їх обороту, а на забезпеченні їх охорони, чому підпорядковані й вимоги до використання: заборони діяльності, що шкідливо впливає або може вплинути на додержання режиму використання та охорони таких земель.

## **ВИСНОВКИ**

У дисертації наведено теоретичне узагальнення та вирішення наукового завдання, що полягає в комплексній науковій розробці господарсько-правових засад правового режиму земельних ділянок у складі цілісного майнового комплексу суб'єкта господарювання, а також реалізації та обороту майнових прав на них. Проведення дослідження дало змогу зробити низку висновків, пропозицій, узагальнювальних наукових положень і рекомендацій, основними серед

яких є такі:

1. Поняття «майно у сфері господарювання» і «цілісний майновий комплекс» співвідносяться як ціле і складова. ЦМК включає ті об'єкти, які в сукупності й системній єдності забезпечують здійснення господарської діяльності суб'єктом господарювання на постійній і регулярній основі, а саме: речі, що належать до основних та оборотних фондів, майнові права (нематеріальні активи). До складу ЦМК не входять гроші, а також інші об'єкти, не пов'язані з безпосередньою діяльністю суб'єкта господарювання.

2. Цілісний майновий комплекс суб'єкта господарювання є сукупністю речей та інших матеріальних і нематеріальних благ, які забезпечують провадження і безпосередньо використовуються суб'єктом господарювання в процесі здійснення господарської діяльності на постійній і регулярній основі. Подано пропозицію доповнити ГК України ст. 140<sup>1</sup> «Цілісний майновий комплекс суб'єкта господарювання».

3. У ЦМК суб'єкта господарювання, крім законодавчо визначених ЦМК структурних підрозділів, слід виділяти на підставі мети використання основний (-і) та другорядний (-і) ЦМК, а також ЦМК, що використовуються для додаткового соціального і матеріального забезпечення власних працівників. Такі ЦМК можуть бути предметом окремих договорів купівлі-продажу, оренди та інших правочинів, а також у разі реорганізації суб'єкта господарювання шляхом поділу чи виділення можуть бути поділені у складі майна суб'єкта господарювання за розподільчим балансом.

4. З метою кваліфікації основних, другорядних ЦМК та ЦМК, що використовується для соціального і матеріального забезпечення власних працівників суб'єкта господарювання, як окремого складного нерухомого майна та забезпечення їх подальшого самостійного використання в господарському обороті запропоновано ввести законодавчу можливість самостійної реєстрації майнових прав на них.

5. Земельні ділянки, право користування якими надано іншим особам, у тому числі на підставі договору оренди, є складовими ЦМК користувача або орендаря, які безпосередньо використовують їх у власній господарській діяльності та обліковують їх як нематеріальні активи – право користування земельною ділянкою, незважаючи на їх облік у складі майна орендодавця як основні активи. На цій підставі при вирішенні спірних питань щодо захисту прав власника й орендаря земельної ділянки пріоритет має бути надано орендарю з метою збереження майнової основи його господарської діяльності – ЦМК.

6. Договір, що є підставою набуття майнових (речових) прав на земельну ділянку суб'єктами господарювання, може набувати ознак майново-господарського або організаційно-господарського залежно від того, на якому етапі господарського обороту його укладено, між якими суб'єктами і з якою метою. На первинному етапі майнового обороту зобов'язання в договорі можна визначити як

організаційно-господарські, оскільки вони виникають між суб'єктом господарювання та органом державної влади або органом місцевого самоврядування, наділеним організаційно-господарськими повноваженнями. Здійснення управлінських повноважень органом державної влади або органом місцевого самоврядування є визначальним для характеристики їх як учасників організаційно-господарських зобов'язань. На вторинному етапі господарського обороту господарський договір, що укладається для передачі (надання) майнових прав на земельну ділянку від одного суб'єкта господарювання другому суб'єкту господарювання, слід охарактеризувати, як майново-господарський, зобов'язання за яким виникають між суб'єктами господарювання в межах реалізації їх господарської компетенції та пов'язані з раціональним здійсненням ними господарської діяльності.

7. Оборот майнових прав на земельні ділянки у сфері господарювання має особливості порівняно з оборотом інших об'єктів, що зумовлені певними характеристиками самої земельної ділянки (категорією земельної ділянки відповідно до положень земельного законодавства та наявністю встановлених обмежень або обтяжень щодо земельної ділянки), правовим статусом суб'єктів господарювання, які набувають майнові права на земельну ділянку (форми власності, основного предмета діяльності), а також вимогою її цільового використання ними.

8. Запропоновано вважати специфічною ознакою майнових прав на земельні ділянки як об'єктів господарського обороту їх «подвійну» фіксацію, що пов'язано із самостійним юридичним значенням не тільки факту державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі, а й державної реєстрації майнових прав і обтяжень на них у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

9. Категорії «оборот землі» або «обіг землі» доцільно формулювати й законодавчо визначити як оборот майнових прав на земельні ділянки, що відображає перехід таких прав від одних суб'єктів до інших із підстав і в порядку, передбачених законом. Перехід прав на земельні ділянки охоплює передачу, відчуження таких прав, а також випадки надання окремих майнових прав на земельну ділянку (зокрема, права тимчасового користування (оренди));

10. Основним правовим режимом обороту майнових прав на земельні ділянки у сфері господарювання є режим їх обмеженої оборотоздатності, що припускає встановлення для них додаткових критеріїв для визначення оборотоздатності порівняно з тими, що визначені у ст. 178 ЦК України, а саме: 1) відносно обмежений (спрямований на забезпечення функціонального та раціонального використання земельних ділянок як національного багатства країни); 2) абсолютно обмежений (з метою чіткого функціонування різних галузей національної економіки шляхом встановлення вимог як до цільового використання, так і певного правового статусу самих суб'єктів господарювання (форма власності, основний предмет діяльності); 3) виключений з обороту (в інтересах забезпечення національної економічної безпеки держави).

11. Розкрито системний зв'язок між сферою матеріального виробництва, в якій використовуються земельні ділянки, та їх оборотоздатністю. Оборотоздатність майнових прав на земельні ділянки у сфері матеріального виробництва обмежена сильніше порівняно з майновими правами на такі об'єкти, які залучені до сфери нематеріального виробництва, що зумовлено законодавчим закріпленням щодо першої групи крім спільних критеріїв (форма власності суб'єкта господарювання та цільове призначення земель) і додаткового – відповідність основного виду діяльності суб'єкта господарювання категорії землі.

12. Сфері матеріального виробництва відповідає оборот майнових прав на земельні ділянки таких категорій, як сільськогосподарського призначення, 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 землі; цільове використання земель. У сфері нематеріального виробництва відбувається оборот майнових прав на земельні ділянки таких категорій, як природно-заповідного фонду, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення. Їх оборотоздатність залежить від форми власності суб'єкта господарювання і відповідності їх використання цільовому призначенню.

13. Оборот майнових прав на земельні ділянки категорії земель житлової та громадської забудови і рекреаційного призначення у сфері господарювання обмежується лише цільовим використанням зазначених земель, що повинно здійснюватися відповідно до планів норм і стандартів експлуатації земель, і заборонаю діяльності, яка перешкоджає або може перешкоджати використанню їх за призначенням, а також негативно впливає або може вплинути на природний стан цих земель.

14. Серед істотних умов договору оренди земельної ділянки, що визначається у ст. 15 Закону України «Про оренду землі», не вказано цільове використання земельних ділянок, але системний аналіз різних положень чинного земельного законодавства України, що стосується надання в оренду земельних ділянок різних категорій, визначає мету (цільове призначення) отримання суб'єктами земель у строкове платне користування. На цій підставі вважаємо за необхідне доповнити істотні умови договору оренди землі, що закріплені у ст. 15 Закону України «Про оренду землі», умовою про цільове використання земельної ділянки, наданої в оренду.

15. Доцільним вважаємо доповнення переліку підстав для відмови в державній реєстрації прав на нерухоме майно, що закріплений у ст. 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», такою підставою, як невідповідність предмету діяльності або форми власності суб'єкта господарювання вимогам закону, встановленим для певної категорії землі.

16. Положення ГК України (розділ III) не визначають підходи та особливості обліку

майнових прав на земельні ділянки у складі майна суб'єкта господарювання. Облік має здійснюватися залежно не від економічної форми (ч. 2 ст. 139 ГК України), а від правового титулу, на підставі якого суб'єкт володіє і користується земельною ділянкою: як основні засоби (право власності або право постійного користування) або як нематеріальні активи (право тимчасового користування (оренда)).

17. Потребує зміни назва й положення Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» в частині заміни терміна «речові права» на «майнові права», що зумовлено поширенням його дії на процедури реєстрації не тільки речових (права власності, сервітуту, емфітевзису, права господарського відання; права оперативного управління та інших речових прав), але й зобов'язальних прав (зокрема права постійного користування та права оренди земельної ділянки; права користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; іпотеки; довірчого управління майном).

### **СПИСОК ПРАЦЬ, ОПУБЛІКОВАНИХ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ**

1. Чуйко Л. А. Майнові права на земельну ділянку у сфері господарювання: проблеми визначення / Л. А. Чуйко // Право та інновац. – 2014. – № 4 (8). – С. 197 – 206.

2. Чуйко Л. А. Особливості майнових прав на земельну ділянку суб'єктів господарювання / Л. А. Чуйко // Юрид. вісн. – 2015. – № 1. – С. 397 – 403.

3. Чуйко Л. А. Генеза категорії «майнові права на землю» як об'єкту господарського обороту / Л. А. Чуйко // Прикарпатський юридичний вісник. – 2015. – №3. – С. 86– 91.

4. Чуйко Л. А. Господарський договір про перехід (передачу) майнових прав на земельну ділянку / Л. А. Чуйко // Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія Юридичні науки. Том 3. – 2015. – № 3-2. – С. 54 – 58.

5. Чуйко Л. А. Особливості обороту майнових прав на земельні ділянки у сфері матеріального і нематеріального виробництва [Електронний ресурс] / Л. А. Чуйко // Право та інновац. сусп-во: електронне видання. – 2015. – Вип. 1 (4). – Режим доступу: <http://apir.org.ua/wp-content/uploads/2015/04/Chuiko.pdf>.

6. Качур Л. А. Правовий режим використання земельної ділянки, що входить до складу цілісного майнового комплексу суб'єкта господарювання / Л. А. Качур // Юридична осінь 2012 року: Зб. тез доп. та наук. повід. учасників Всеукраїнської наук.-практ. конф. молодих учених та здобув. / За заг. ред. А. П. Гетьмана. – Х.: НУ "Юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого", 2012. – С. 256 – 259.

7. Качур Л. А. Правове регулювання реалізації майнових прав на земельну ділянку



суб'єктами господарювання / Л. А. Качур // Верховенство права як основа сучасного конституціоналізму. VI Тодиківські читання: Зб. тез доп. та наук. повід. міжн. конф. молодих учених, аспір. і студен. / За заг. ред. проф. А. П. Гетьмана; НУ «Юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого». — Х.: Права людини, 2013. — С. 74 – 75.

8. Чуйко Л. А. Проблеми визначення майнових прав на земельну ділянку у сфері господарювання / Л. А. Чуйко // Актуальні напрями правового забезпечення інноваційної та інвестиційної політики в Україні: матеріали Всеукр. наук.-практ. конф., м. Харків, 14 листопада 2014 р. / редкол.: С. М. Прилипко, Ю. Є. Атаманова, С. В. Глібко, К. В. Єфремова; Нац. акад. прав. наук України; НДІ прав. забезпечення інновац. розвитку НАПрН України; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. — Х.: Право, 2014. — С. 198 – 202.

## АНОТАЦІЯ

**Чуйко Л. А. Земельна ділянка в цілісному майновому комплексі суб'єкта господарювання. – На правах рукопису.**

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.04 – господарське право; господарсько-процесуальне право. – Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого, Міністерство освіти і науки України, Харків, 2015.

Дисертацію присвячено комплексній науковій розробці господарсько-правових засад правового режиму земельних ділянок у складі цілісного майнового комплексу суб'єкта господарювання. Проаналізовано процес становлення і розвитку категорії майнові права на землю. Запропоновано авторське визначення цілісного майнового комплексу суб'єкта господарювання. Визначено особливості обліку майнових прав на земельні ділянки у складі цілісного майнового комплексу суб'єкта господарювання.

Досліджено і визначено умови, підстави та форми обороту майнових прав на земельні ділянки у сфері матеріального і нематеріального виробництва залежно від характеристик земельної ділянки. Обґрунтовано пропозицію щодо внесення змін та доповнень до чинного законодавства України, спрямованих на вдосконалення правового регулювання відносин, пов'язаних з оборотом прав на земельні ділянки у сфері господарювання, та використання їх у складі цілісного майнового комплексу суб'єктів господарювання.

**Ключові слова:** майнові права, земельна ділянка, майнові права на земельну ділянку, цілісний майновий комплекс, оборот майнових прав на земельні ділянки, майно у сфері господарювання, сфера матеріального виробництва, сфера нематеріального виробництва.

## АННОТАЦІЯ

**Чуйко Л. А. Земельный участок в целостном имущественном комплексе субъекта хозяйствования. – На правах рукописи.**

Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.04 – хозяйственное право; хозяйственно-процессуальное право. – Национальный юридический университет имени Ярослава Мудрого, Министерство образования и науки Украины, Харьков, 2015.

Диссертация посвящена комплексной научной разработке хозяйственно-правовых основ правового режима земельных участков в составе целостного имущественного комплекса. Осуществлен историко-правовой анализ правового регулирования отношений приобретения и реализации имущественных прав на земельный участок в разные исторические периоды. В работе сформулировано юридическое содержание понятий «имущественное право», «земельный участок», «имущество», «целостный имущественный комплекс», «единый имущественный комплекс» и особенности их законодательного закрепления. Предложено авторское определение целостного имущественного комплекса предприятия и дана классификация ЦИК субъектов хозяйствования. Определены особенности учета имущественных прав на земельные участки в составе целостного имущественного комплекса субъекта хозяйствования.

В работе охарактеризован правовой механизм передачи имущественных прав на земельные участки в сфере хозяйствования, а также особенности оборота имущественных прав на земельные участки в разных сферах производства. Установлены условия, основания и формы оборота имущественных прав на земельные участки в сфере материального и нематериального производства в зависимости от характеристик земельного участка. Определена зависимость между сферами материального и нематериального производства и категориями земель, оборот прав на которые происходит в указанных сферах, и классифицированы земельные участки в сфере хозяйствования на три группы в зависимости от сферы общественного производства, в которой они используются субъектами хозяйствования при осуществлении хозяйственной деятельности. Предложена типизация правовых режимов оборота имущественных прав на земельные участки в сфере хозяйствования. Обосновано ряд предложений по внесению изменений и дополнений в действующее законодательство Украины, которые направлены на усовершенствование правового регулирования отношений, связанных с оборотом прав на земельные участки в сфере хозяйствования, и их использования в составе целостного имущественного комплекса субъекта хозяйствования.

**Ключевые слова:** имущественные права, земельный участок, имущественные права на земельный участок, целостный имущественный комплекс, оборот имущественных прав на земельные участки, имущество в сфере хозяйствования, сфера материального производства, сфера

нематериального производства.

## SUMMARY

**Chuiko L. Land plot as a part of integral property complex of the business entity. –**

**Manuscript.**

The thesis for a Doctor of Philosophy (PhD) in Law degree on a specialty 12.00.04 – economic law; economic procedural law. – National Law University named after Yaroslav Mudry, Ministry of education and science of Ukraine, Kharkiv, 2015.

In the thesis a new complex solution to a scientific problem which refers to legal regime of land plots as a part of integral property complex has been proposed. Historical-legal analysis of the legal regulation of the acquisition and realization of property rights to land plot during different historical periods has been performed. The thesis suggests author's own definition of the integral property complex of the business entity. Peculiarities of legal regulation of the relations associated with property rights to land plot registration as a part of integral property complex of the business entity have been determined.

Provisions, grounds and forms of property rights to land plot turnover in the material production and nonmaterial production based on land plot characteristics have been researched in the thesis. The thesis defines suggestions for improvement of the legislation in force of Ukraine in the field of legal regulation of property rights to land plot turnover in the area of economic activity.

**Key words:** property rights, land plot, property rights to land plot, integral property complex, property rights to land plot turnover, material production, nonmaterial production, property in area of economic activity.