

УДК 346.1

*Л. А. Чуйко*  
*здобувач кафедри господарського права*  
*Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого*

## ГЕНЕЗА КАТЕГОРІЇ «МАЙНОВІ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ» ЯК ОБ'ЄКТА ГОСПОДАРСЬКОГО ОБОРОТУ

Сучасному стану господарських відносин в Україні, зокрема майнових відносин у сфері господарювання, передував тривалий процес їх історичного розвитку як у нашій державі, так і за часів, коли Україна входила до складу інших країн. Історія становлення категорії «майнові права» почалась із фактичного застосування у цивільних правовідносинах в період Римської імперії для позначення приналежності майна певному суб'єкту. З того часу зазначене поняття піддавалося вивченню та критичному аналізу з формуванням численних наукових теорій і концепцій.

Земля зі стародавніх часів була основним об'єктом майнових відносин, виступала основним засобом виробництва й становила основну цінність, тому в різні історичні часи питанню закріплення прав на землю приділялась особлива увага. Проте комплексного теоретичного аналізу майнових прав на землю ні в період формування перших юридичних знань, ні в правовій думці радянського періоду, ні в сучасній науці господарського права проведено не було. Розкриття в історичній послідовності процесу виникнення й становлення майнових прав на землю як об'єкта господарського обороту надасть змогу зрозуміти їх багатогранну сутність і на цій основі в подальшому розробити концептуальні підходи та принципи управління зазначеними правами, що надасть можливість більш ефективного їх використання в сучасній системі господарювання.

Окремим питанням становлення та розвитку майнових прав присвячені праці В.О. Борисової, Л.М. Баранової, Є.М. Орач, К.П. Победоносцева, І.В. Спасибо-Фатеевої, С.І. Шимон, В.Л. Яроцького та інших. Слід зазначити, що увага в них приділялася передусім розумінню сутності майнових прав в римському та цивільному праві, визначенню основних ознак, які характеризують майнові права в різні історичні часи. Водночас у науці господарського права сутність майнових прав на землю суб'єктів господарювання комплексно не досліджувалась і залишається не до кінця теоретично визначеною та законодавчо врегульованою.

Метою публікації є здійснення теоретичного аналізу розвитку майнових прав на землю з метою визначення історичних особливостей змісту зазначених прав як об'єкта господарського обороту і встановлення сучасного значення цієї категорії.

Римське право – своєрідне джерело, що позначилося на законодавстві багатьох країн світу. Господарське право, як й інші галузі права, базується

на його окремих вихідних фундаментальних положеннях, тому досліджувати історичний розвиток виникнення майнових прав взагалі, у тому числі на земельну ділянку, необхідно з першоджерел римського приватного права, а саме – з інституту речових прав.

Римські юристи проводили класифікацію речей, відокремлюючи поняття окремої речі та сукупності речей, визначаючи їх майном, розділяли їх на рухомі і нерухомі, тілесні та безтілесні, прості і складні тощо. Поступово поняття «майно» стали трактувати як сукупність прав і обов'язків власника [1, с. 107]. Згодом група правових норм, які визначали право на річ, утворила правовий інститут речового права, під яким розуміли сукупність правових норм, що встановлювали постійні та безпосередні правомочності окремих суб'єктів на свій розсуд використовувати повністю або частково будь-яке майно [2, с. 129].

Аналіз літератури свідчить про те, що на ранніх етапах розвитку римського права ще не існувало практики визначення змісту прав на майно через встановлення переліку повноважень, які належать власнику; поступово із речових прав сформувалося право володіння, яке згодом породило право власності. Формування розуміння сутності права власності як «найбільш повного панування над річчю, що допускається об'єктивним правом» [3, с. 314] закріпило й перші майнові права власника: право володіти, право користуватися та можливість обмежувати права інших осіб в своїх інтересах. Основними обмеженнями були право вимагати свою річ з чужого незаконного володіння будь-якої особи, подавши проти утримувача позов, і право вимагати від будь-якої особи, щоб вона не перешкоджала користуванню річчю. Отже, можна дійти висновку, що право власності у стародавньому Римі не було абсолютним, а основний інтерес у його формуванні та розвитку зводився до визначення відносин, які надавали можливість володіти й користуватися своїм майном, захищати свої права.

Важливим також є те, що спочатку індивідуалізація власності мала місце тільки щодо рухомих речей, а з часом приватна власність була поширена і на нерухомість, тобто на земельні ділянки, капітальні будівлі тощо. У період розквіту римської держави були прийняті три аграрних закони, які скасували принцип невідчужуваності колишніх земель громадського фонду, наданих приватним особам; закріпили права приватного власника

землі користуватися, отримувати плоди, мати, володіти, скасували обов'язок власників колишніх громадських земель сплачувати земельний податок і закріпили можливість переходу земельної ділянки у спадщину [3, с. 314–317].

Ще одним історичним різновидом майнових прав на земельну ділянку у особи, що сформувався як похідні від права власності, були права на чужі речі, а саме сервітуту, емфітевзис і суперфіцій та заставне право.

Сервітутні права первісно виникли із земельних правовідносин і мали характер певних обмежень прав власника та давали змогу враховувати не тільки інтереси власника, але й потреби інших осіб, а також суспільства в цілому [2, с. 107–108]. Римські юристи класифікували сервітуту за підставами їх виникнення: законні, договірні, заповідальні й преторські. Підставою для їх виникнення були закон, договір, заповіт, преторське рішення відповідно. Залежно від суб'єкта, на користь якого міг встановлюватися сервітут, вони поділялися на земельні і особисті (узуфрукт, узус, право користування чужим житлом). Предметом земельного сервітуту могли бути земельні ділянки, інші природні ресурси, наприклад, природні або штучні водоймища, інше нерухоме майно, зокрема будівлі та споруди [4, с. 108].

Розвиток права приватної власності на земельні ділянки обумовив виникнення ще двох різновидів прав на чужі земельні ділянки: емфітевзиси і суперфіції. Відмінність між цими двома інститутами полягала в тому, що за емфітевзисом земля передавалася з метою обробітку для виробництва сільськогосподарської продукції, а за суперфіцією міська земля передавалася під забудову [3, с. 340].

Різновидом прав на чужі речі було також заставне право. Одним з видів заставного майна могла бути земля. Застава – це відповідне речове забезпечення, що надавалося боржником кредиторі, суттєво зменшуючи ризик заподіяння останньому майнових збитків, невиконанням або неналежним виконанням забезпеченого заставою зобов'язання [5, с. 191]. Отже, в римському праві земельна ділянка фактично була визнана об'єктом майнових відносин, тобто майном, що могла передаватися в користування або у власність, щодо якої у власника виникали певні майнові права.

Аналіз джерел римського права свідчить про те, що саме римляни вперше зробили право власності, а також інші майнові права й інтереси предметом майстерного та вельми довершеного юридичного регулювання, що в подальшому стало основою для регулювання відносин у цій сфері в багатьох країнах.

Історія розвитку майнових відносин в Україні починається з далеких часів існування Київської Русі. Винцем правового розвитку стародавнього Києва стала поява «Руської Правди» – одного з

найважливіших правових джерел середньовічної Європи, чимало положень якого мали безсумнівну схожість з положеннями римського приватного права у його візантійській інтерпретації, що свідчить про рецепціювання окремих законів з візантійського законодавства. Положення «Руської правди» регламентували правовідносини різного характеру, а саме майнові відносини, зобов'язальні тощо; захищали майнові права, приватну власність, визначали види злочинів та встановлювали міру покарання за них. Хоча визначення майнових прав на річ в Руській правді не було, було розуміння, що у власника є право на річ, право розпоряджатися своєю річчю та у випадку зазіхань на річ право вимагати припинення таких дій. Також у «Руській правді» було уявлення про майно, про рухомі і нерухомі речі, де земельна ділянка виступала одним із головних і цінних об'єктів права власності [6, с. 107].

Проіснувавши кілька століть як самостійна держава, Київська Русь потім була роздроблена на окремі князівства, а з часом увійшла до складу різних держав, зокрема спершу – Великого князівства Литовського, а згодом – Речі Посполитої, ще пізніше – Російської та Австро-Угорської імперій та зрештою увійшла до СРСР, що значно вплинуло на подальший розвиток права, зокрема й майнових прав на землю.

У період XIV – XVII ст. юридичною базою подальшої еволюції українського законодавства були Литовські статuti. В них були проведені систематизація та кодифікація права в різних галузях, визначено і закріплено багато правових термінів, що використовуються і сьогодні, зокрема «договір», «зобов'язання», «порука», «річ», «рухомі і нерухомі речі», «майно», «майнові права». Набув поширення інститут права власності на земельні ділянки, забезпечувалася можливість передавати її по договору купівлі-продажу, оренди, міни, дарування тощо [7, с. 240].

Визначною пам'яткою правової думки XVIII ст. в Україні є перший кодекс «Права, за якими судиться малоросійський народ» 1743 р. (далі – Кодекс 1743 р.), хоча він не був затверджений російською царською владою та не набув офіційного статусу. У Кодексі, незважаючи на входження Гетьманщини до складу Російської імперії, простежується вплив русько-литовсько-польської правової думки та спорідненість із європейською правовою школою. Згідно з Кодексом основним речовим правом, положення про яке було розроблені детально, визнавалося право власності, під яким розуміли право володіти, використовувати, передавати, дарувати, відписувати, міняти й заставляти майно за власною волею та потребою. Були закріплені два види власності на землю: вотчина і тимчасове володіння. Вотчина – це володіння на правах повної власності. Така

земельна власність могла бути об'єктом купівлі, продажу, спадкування, міни тощо. Тимчасове володіння надавалось особам на строк їх державної або військової служби. Була закріплена обов'язкова вимога офіційної реєстрації переходу права власності на земельну ділянку й іншу нерухомість відповідною установою за місцем знаходження об'єкту договору [8, с. 107]. Таким чином, Кодекс 1743 р. послідовно захищав недоторканність приватної власності, детально закріплюючи правомочності, які вона надавала.

Приєднання більшості території України до Московської держави зумовило поширення у XIX – першій половині XX ст. на її теренах нового кодифікованого джерела права «Зводу законів Російської імперії» (далі – Звід законів), згідно з яким право власності було визначено як право незалежно від сторонньої особи володіти, користуватися та розпоряджатися (майном) вічно і спадково, а право власності на землю – як право на всі твори на її поверхні, на все, що є в її надрах, на води, що знаходяться і її межах, і на всі її належності [9, с. 245]. Вперше було сформульовано поняття земельної ділянки як нерухомої індивідуально-визначеної речі, об'єкта права власності, оренди та спадкування, при цьому поняття «земля» та «земельна ділянка» в різних нормативних актах вживались як тотожні. Нарівні з правом власності визнавалось і захищалось право законного володіння. Так, власникам фабрик і заводів, які не могли бути власниками землі, угіддя надавались владою за новим перехідним майновим правом – посесійним або правом вічного володіння [9, с. 248].

Важливе значення мало зобов'язальне право, що формувалося з розвитком товарно-грошових відносин. У праві остаточно сформувалося поняття «юридична особа». Закон поділяв всі юридичні особи на публічні, приватні, з'єднання осіб, установи [10, с. 465]. Договори укладалися за взаємною згодою сторін. Предметом договору або могло бути майно, у тому числі земля, або могли бути «дії осіб». Договори можна було укласти як письмово, так і усно, але для деяких договорів (позики, дарування, застави нерухомого майна, поклажі, товариства) обов'язковою була письмова форма. Кожний «правильно укладений» контракт підлягав виконанню. Закон передбачав і засоби забезпечення договорів: поруку, неустойку та заставу нерухомого і рухомого майна [7, с. 307, 312]. Були закріплені також права на чуже майно. Так, у Законі про право забудови від 23 червня 1912 р. законодавець розуміє під правом забудови речове відчужуване право особи на забудову нерухомістю чужої земельної ділянки. Володар права забудови називається власником і зобов'язаний платити певну грошову винагороду власнику ділянки. Термін існування права забудови не міг бути менше 36 років і більше 99 років.

Таким чином, на початку XX ст. у законодавстві фактично були закріплені майнові права, у тому числі на земельні ділянки, що впливали із зобов'язальних відносин і права власності. Також законодавець закріплював строкове обмежене майнове право особи щодо чужої земельної ділянки. Цей поділ мав велике правове значення, оскільки виявляв способи набуття прав на майно.

Аналіз історії розвитку права України після революції 1917 р. свідчить про те, що прагнення перейти від товарно-грошових відносин до безтоварного продуктообміну, від ринку до розподілу привело до небаченого раніше звуження сфери регулювання майнових відносин нормами цивільного права, за яких право власності мала тільки держава, а володіння та право на чужі речі практично не згадувалися [11, с. 129].

Впровадження нової економічної політики у 20-х рр. XX ст. привело до кодифікації права, визначення та закріплення майнових прав, перш за все норм, що обмежують ці права. Так, до майнових прав, наданих громадянам, належали право власності тільки на денационалізовані будівлі в міських і сільських місцевостях із правом відчуження цих будівель та передачі покупцеві прав оренди на земельні ділянки і будівлі; право забудови як у міських, так і в сільських місцевостях на основі договорів з місцевими органами влади на строк не більше 49 років; право власності на рухоме майно; право застави майна; авторське та винахідницьке право, а також право на товарні знаки; право спадкування за заповітом і за законом за умови, що вартість спадщини не перевищує 10 тис. золотих карбованців [12, с. 677]. Отже, законодавець під терміном «майнові права» об'єднував різні види прав, надаючи розуміння майнових прав як загального поняття у визначенні всієї сукупності прав (речове право, право власності, право вимоги, зобов'язальне право, право спадкування, право застави).

Відповідно до Цивільного кодексу УСРР 1923 р. (далі – ЦК УСРР) закріплювалась націоналізована, муніципальна, кооперативна та приватна власність [13, с. 165]. Підприємствам надавалась більша самостійність в господарській діяльності. Була дозволена діяльність приватних та кооперативних підприємств. Водночас земля визнавалась надбанням держави, яке не могло бути об'єктом приватного обороту. Володіння землею було можливе лише на правах користування [14, с. 134].

Слід зазначити, що розвиток економіки, ринкових відносин сприяв розвитку галузі господарського права, оскільки цивільне право не могло врегулювати складний спектр відносин у сфері господарювання. Завдяки кодифікації права радянське законодавство в той період зробило великий крок уперед у регулюванні майнових відносин і закріпленні майнових прав суб'єктів

господарювання й інших учасників господарських відносин.

Із 30-х рр. XX ст. повністю придушується приватногосподарська діяльність і пов'язані з нею майнові відносини й майнові права. Лише з 1956 р. почався перехід економіки СРСР на систему ринкових відносин. У 1963 р. приймається нові Цивільний та Земельний кодекси РСРС, а також багато правових актів для регулювання господарських відносин.

У науці цивільного і господарського права теж відбулися великі зрушення. Оскільки дослідженням об'єктів майнових відносин і майнових прав на них у той час займалася здебільшого наука цивільного права, то поступово серед науковців з'явилися різні погляди щодо розуміння об'єктів майнових відносин і визначення змісту правової категорії «майнові права». Найбільш поширеною була точка зору про те, що об'єктом майнових відносин, як правило, є річ як предмет зовнішнього світу чи частина природи, яка може бути об'єктом присвоєння всередині суспільства та може задовольняти потреби людини. За економічними ознаками речі поділялися на вилучені, обмежені в обороті та не вилучені з цивільного обороту, споживчі і неспоживчі, подільні та неподільні, індивідуально-визначені і визначені родовими ознаками; головна річ і приналежність; плоди і доходи та деякі інші речі [15, с. 153]. Слід зазначити, що до об'єктів вилучених з цивільного обороту відносилася земля, оскільки власником земель була тільки держава, що й закріплено у статтях 21, 91 Господарського кодексу УРСР (далі – ГК УРСР).

Щодо розуміння сутності «майнових прав» за радянських часів у юридичній науці сформувалися різні точки зору. Майнові права розглядалися як сукупність прав (куди входили всі речові права, право власності, зобов'язальні права тощо); під майновим правом розумілося зобов'язальне право – право вимоги; термін «майнові права» вживався для позначення певного права на майно, що стосується самої речі [15, с. 155]. Науковці також визнавали майновими правами право оперативного управління, під яким, наприклад, у господарсько-правовій концепції розумілася юридична форма майнової самостійності будьяких ланок народного господарства, що не є власниками закріпленого за ними майна, незалежно від сфери їх функціонування [16, с.114].

Слід зазначити, що вчені звертали увагу на схожість права оперативного управління з правом власності, вказуючи на те, що право оперативного управління є однотипним з правом власності, оскільки одне і друге є правом на майно та має однакові складові елементи: володіння, користування і розпорядження. Водночас вони зазначали, що названі речові права різняться. Право власно-

сті є самостійним, незалежним суб'єктивним правом, а право оперативного управління, навпаки, є похідним від права власності держави, оскільки майно, що належить державним організаціям та підприємствам на праві оперативного управління, в усіх випадках одночасно належить державі як власнику [17, с. 231].

Земля як об'єкт майнових відносин у господарському праві не розглядалась, оскільки до початку 90-х рр. XX ст. право власності на землю мала тільки держава. Інші суб'єкти господарських відносин могли володіти землею лише на праві користування, яке вважалося похідним і, відповідно, залежним від права власності держави на землю.

Проведений аналіз дає змогу зробити висновок, що майнові права як правова категорія природним чином виникли спочатку у спілкуванні людей для позначення «своїх» матеріальних об'єктів. Необхідність їх відмежування зумовила 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 і ускладнення варіантів використання майна (не тільки в особистих інтересах, а й в інтересах інших осіб та держави) стали передумовою вдосконалення та оновлення первісного простого «прикладного» змісту поняття «майнові права». В результаті його генеза у правовому вимірі сформувалася якісно інша, яка стала не тільки вказувати на належність конкретній особі матеріальної речі, а й виступати відособленим об'єктом господарського обороту, часто й таким, що не прив'язаний до самої речі. На сучасному етапі саме майнові права, а не річ і навіть не такий її різновид, як земля (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 (як відбувалося на початковому етапі формування економічних відносин обігу).

### Література

1. Орач Є.М. Основи римського приватного права : [навч. посібник] / Є.М. Орач, Б.Й. Тищик. – Л., 2000. – 238 с.
2. Пухан И. Римское право / И. Пухан, М. Поленак-Акимовская ; под ред. В.А. Томсинова. – М. : ИКД «ЗЕРЦАЛО-М», 2003. – 448 с.
3. Підпригора О.А. Римське право / О.А. Підпригора, Є.О. Харитонов. – К. : Юрінком Інтер, 2003. – 512 с.
4. Основи римського приватного права / [В.І. Борисова, Л.М. Баранова, М.В. Домашенко]; за ред. В.І. Борисової, Л.М. Баранової. – Х. : Право, 2008. – 224 с.
5. Покровский А.И. История римского права / А.И. Покровский. – Харвест, 2002. – 528 с.

6. Хозяйственное право / под ред. В.К. Мамутова. – К. : Юринком Интер, 2002. – 912 с.

7. Правова система України: Історія, стан та перспективи : в 5 т. – Х. : Право, 2008– . – Т. 1. – 728 с.

8. Історія держави і права України. – К., 1996. – 302 с.

9. Владимирский-Буданов М.Ф. Обзор истории русского права / М.Ф. Владимирский-Буданов. – Ростов-на-Дону : Феникс, 1995. – 640 с.

10. Мейер Д.И. Русское гражданское право / Д.И. Мейер. – М. : Статут, 2003. – 440 с.

11. История ответственного государства и права / под ред. О.И. Чистякова. – М. : Изд-во «БЕК», 1997. – 496 с.

12. Исаев И.А. История государства и права России / И.А. Исаев. – М. : Юрист, 2004. – 797 с.

13. Історія держави і права України / [В.М. Калашніков, Г.Г. Кривчик, К.А. Марков] ; за ред. В.М. Калашнікова. – Дніпропетровськ, 2012. – 298 с.

14. Хрестоматія з історії держави та права України. – К. : Юринком Интер, 2003. – 656 с.

15. Советское гражданское право / под. ред. В.Ф. Маслова, А.А. Пушкина. – К., 1977. – 477с.

16. Лаптев В.В. Теоретические проблемы хозяйственного права / В.В. Лаптев. – М. : Наука, 1975. – 413 с.

17. Хозяйственное право / под ред. В.П. Грибанова, О.А. Красавчикова. – М. : Юрид. Лит., 1977. – 480 с.

### Анотація

**Чуйко Л. А. Генеза категорії «майнові права на землю» як об'єкта господарського обороту.** – Стаття.

Стаття присвячена здійсненню загального історичного аналізу становлення і розвитку відносин, пов'язаних із набуттям і реалізацією прав на земельні ділянки в різні історичні періоди. Поняття майнових прав на земельні ділянки природним чином виникло спочатку в спілкуванні людей для позначення «своїх» матеріальних об'єктів. Розвиток варіантів використання майна став передумовою вдосконалення та оновлення початкового простого «прикладного» змісту поняття майнового права на земельну ділянку. У результаті його генезис у правовому вимірі привів до формування якісно іншої категорії, яка не лише вказує на належність конкретній особі матеріальної речі, але й виступає відокремленим об'єктом господарського обороту, часто й таким, який не прив'язаний до самої речі.

*Ключові слова:* майнові права, земля, земельна ділянка, господарський оборот.

### Аннотация

**Чуйко Л. А. Генезис категории «имущественные права на землю» как объекта хозяйственного оборота.** – Статья.

Статья посвящена осуществлению исторического анализа возникновения и развития отношений, связанных с приобретением и реализацией прав на земельные участки в разные исторические периоды. Понятие имущественных прав на земельные участки естественным путем возникло сначала в общении людей для обозначения «своих» материальных объектов. Развитие вариантов использования имущества стало предпосылкой совершенствования и обновления первоначального простого «прикладного» содержания понятия имущественного права на земельный участок. В результате его генезис в правовом измерении привел к формированию качественно другой категории, которая не только указывает на принадлежность конкретному лицу материальной вещи, но и выступает обособленным объектом хозяйственного оборота, часто и таким, который не привязан к самой вещи.

*Ключевые слова:* имущественные права, земля, земельный участок, хозяйственный оборот.

### Summary

**Chuiko L. A. Genesis of the “land property rights” category as an object of economic circulation.** – Article.

The article is devoted to the historical analysis of the emergence and development of social relations associated with the acquisition and sale of property rights to land plots in different historical periods. The history of the category of “property rights” began in the Roman Empire with its actual application in public relations for the designation of property belonging to a certain subject. The land was the main object of property relations in the Roman Empire, and also the main means of production and the main value. Three agrarian laws had been adopted in the flowering of Roman Empire. Mentioned laws enshrined the private property rights on land plots (to use, to own and to receive benefits); the obligation of the former owners of public land to pay land tax had been abolished and the possibility of land descent had been fixed. As well as the ownership rights, the other species of land property rights had been adopted, among them: the right on other people's things, namely servitudes, emphyteusis, superficies and the pledge right.

*Key words:* property rights, land, land plot, economic turnover.