

ЛІТЕРАТУРА

1. Скакун О. Ф. Теория государства и права: Учебник. – Харьков: Консум; Ун-т внутр. дел., 2000. – с. 335.
2. Тимченко Л. Д. Международное право: Учебник. – Харьков: Консум; Ун-т внутр. дел., 1999. – С. 308.
3. Серафимов В. В. Принцип свободы судоходства в открытом море – основа осуществления торгового мореплавання // Суспільство. Держава. Право. 2004. № 4. С. 6.
4. Берендте Э. Н. Лекції по адміністративному праву Великого князства Фінляндського. – СПб. 1903. – Т. 1. – С. 2.
5. Онищенко П. П. Становление и развитие источников советского права на Украине / АП УССР; Ин-т государства и права; Отв. ред. П. И. Козюба. – Киев: Паук. думка, 1988. – С. 4.
6. Нархоменко Н. М. Стан та перспективи розвитку системи джерел права України // Правова держава: Щорічник наукових праць Інституту держави і права В. М. Корсцького НАН України. – К., 2000. – Вип. 11. – С. 82.
7. Шебанов А. Ф. Форма советского права, М.: "Юридическая литература", 1968. – С. 47.
8. Кечекьян С. Ф. О понятии источника права // Ученые записки МГУ. – Вып. 116. – Кн. 2. – М., 1946. – С. 9.
9. Мусин В. А. [Рец.]. Зыкин И. С. Обычай и обыкновения в международной торговле. – М.: Международные отношения, 1983. – 158с. // Правоведение. – 1985. – № 1. – С. 106.
10. Малова О. В. Правовой обычай и его виды // Сибирский юридический вестник. – 2001. – № 1. – С. 25.
11. Голупский С. Обычай и право // Советское государство и право. 1939. № 3. – С. 51.
12. Конвенция Организации Объединенных Наций по морскому праву от 10 декабря 1982 г. // Действующее международное право в 3-х томах. – М.: Изд-во Московского независимого института международного права, 1999. – Т. 3. – С. 322-474.
13. Тошолевский Р. Б. Системні зв'язки юридичних джерел права. Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук. – Х., 2004. – С. 4.
14. Кодекс торговельного мореплавання України від 23. 05. 1995р. // Відомості Верховної Ради. – 1995. – № 47, 48, 49, 50, 51, 52. – Ст. 349.
15. Про заходи щодо впорядкування розрахунків за договорами, що укладають суб'єкти підприємницької діяльності України: Указ Президента України від 4 жовтня 1994 р. // Урядовий кур'єр. 1994. – 6 жовт.

УДК 347.214.2

Л.І. Кормич, Є.В. Пашутін

ПОНЯТТЯ НЕРУХОМОСТІ У ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ

З прийняттям нового Цивільного кодексу України та інших нормативних актів, які закріпили принципово нові положення щодо поняття нерухомості та особливостей вчинення правочинів з нею, реєстрації прав на нерухомість, виникли питання, які потребують додаткового вивчення та ретельного дослідження. Отже, розгляд поняття нерухомості є актуальною проблемою.

Нерухомість – важлива складова національного багатства країни. Серед великої кількості цивільних та господарських правочинів, що укладаються щоденно, значне число становлять правочини з нерухомістю, адже цей ринок завжди приваблює великим оборотом грошей.

Сучасне законодавство не містить єдиного визначення поняття нерухомості, через що виникають проблеми у застосуванні законодавчих положень щодо рес-

страції прав на нерухомість, укладання договорів, предметом яких є нерухомість. Правове регулювання поняття нерухомості не має глибокого розвитку та систематизації в Україні. Це зумовлено тим, що цивільне право України тривалий час всупереч своїй природі перебувало під значним впливом публічного права та ігнорувало приватний інтерес окремої особи. Питання визначення поняття нерухомості, укладання правочинів з нерухомістю в окремих аспектах досліджували як юристи-практики, так і науковці, зокрема М. Б. Гончаренко, Я. Гусейнов, Н. Ільків, Т. Ковальчук, І. Масюк, Є. Мічурін, І. Пучковська, В. Солюк, Є. Харитонов, Б. Швець, А. Щербачов та інші. Проте проблема визначення поняття нерухомості залишається актуальною.

Метою цієї статті є спроба визначити поняття нерухомості на підставі аналізу законодавства України, що дасть можливість удосконалити цивільне законодавство України й усунути суперечності у тлумаченні поняття “нерухомість”.

У законодавстві України існує багато визначень нерухомості: 1) *нерухоме майно (нерухомість)* – земельні ділянки, а також об’єкти, розташовані на земельній ділянці і невід’ємно пов’язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення (ст. 181 Цивільного кодексу України); 2) *нерухоме майно (нерухомість)* – об’єкти майна, які розташовуються на землі і не можуть бути переміщені в інше місце без втрати їх якісних або функціональних характеристик (властивостей), а також земля (ст. 1 Закону України “Про податок з доходів фізичних осіб” [1]); 3) *нерухоме майно (нерухомість)* – земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов’язані, будівлі, споруди, їхні частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна (п. 3 Національного стандарту № 1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав”, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року [2]).

Земельний кодекс (ЗК) України дає нормативне визначення земельної ділянки. Відповідно до ч. 1 ст. 79 ЗК України земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Отже, можна стверджувати, що земельній ділянці притаманні такі ознаки: 1) це частина земної поверхні; 2) має установлені межі; 3) має певне місце розташування; 4) щодо неї визначено права.

Слід зауважити, що поняття “речові права на нерухоме майно” також не знайшло свого визначення в цивільному законодавстві України [3].

Спробуємо з’ясувати складові поняття “нерухомість”. Земельна ділянка – це об’єкт, створений без участі людей, що не може бути переміщений в іншу частину земної поверхні. Т. Ковальчук стверджує, що земельні ділянки не можуть бути віднесені до нерухомості, використовуючи такі аргументи: земельні ділянки мають загальносоціальну цінність земель, природне походження, існують об’єктивно [4]. Така позиція видається спірною, адже законодавець поширив правовий режим нерухомості на земельні ділянки для більш ефективного регулювання цих відносин, а не для вираження соціального походження земель. Т. Ковальчук у своїх доводах також вказує, що земельні ділянки не можна відносити до нерухомості тому, що вони мають такі ознаки, як незамінність, постійне місце знаход-

ження та територіальна обмеженість. З цим не можна погодитись, адже всі ці ознаки притаманні й нерухомості, тому виокремлювати правове регулювання земельних ділянок на цій підставі недоцільно.

Будівля (капітальна споруда) – будь-який штучно збудований на земельній ділянці чи під нею (під землею) самостійний об'єкт, який фундаментально пов'язаний із земельною ділянкою, використовується (або може використовуватися) за цільовим призначенням та переміщення якого є неможливим без його знецінення та зміни його призначення [5].

Н. Ільків поняття “будівля” визначає як сукупність будівель і споруд (об'єктів) різного призначення, будівництво яких здійснюється, як правило, за єдиною проєктно-кошторисною документацією із зведеним кошторисним розрахунком вартості будівництва або у відповідних випадках, із зведенням витрат і на які у встановленому порядку затверджується окремий титул будови [6, с. 11]. Відповідно до Державного класифікатора будівель та споруд ДК 018-2000, затвердженого наказом Державного комітету України по стандартизації, метрології та сертифікації від 17 серпня 2000 року № 507, спорудою є будівельні системи, пов'язані із землею, які створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та обладнання в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт. Відповідно до ст. 2 Закону України “Про охорону культурної спадщини” споруди – це твори архітектури та інженерного мистецтва, твори монументальної скульптури та монументального малярства, археологічні об'єкти, печери з наявними свідченнями життєдіяльності людини, будівлі або приміщення в них, що зберегли автентичні свідчення про визначні історичні події, життя та діяльність відомих осіб [7]. Тобто будівлю можна відрізнити від споруди за цільовим призначенням: будівля служить для постійного перебування в ній людей для роботи або проживання, а споруда призначається для технічних цілей, люди там перебувають лише тимчасово [8].

Законодавець виділяє і такий вид нерухомості, як житловий будинок. Відповідно до ст. 380 Цивільного кодексу (ЦК) України житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена із дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного в ній проживання. Тут мається на увазі дотримання технічних, санітарних, пожежних, архітектурних вимог, а під капітальним типом розуміється будівля строком служби від 30 до 150 років. У російському законодавстві у тлумаченні цього поняття додатково зазначається, що житлове приміщення не може використовуватися для виробничих цілей [9, с. 41]. Стаття 381 ЦК містить поняття “садиба” – земельна ділянка разом із розташованим на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями. Причому в разі відчуження житлового будинку вважається, що відчужується вся садиба, якщо інше не встановлено договором або законом. Згідно з п. 2. 2 Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна садиба складається із житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень [10]. Допоміжними приміщеннями можуть бути: веранда, кухня, передпокій, коридор, вбиральня, комора, приміщення для автономної системи опалення, пральня тощо. Садиба також включає господарські будівлі – сараї, літні кухні,

гаражі, майстерні та споруди – колодязі, огорожі, ворота, хвіртки, замощення тощо. Прибудовою (до житлового будинку) є частина будинку, розташована поза контуром її капітальних зовнішніх стін і яка має з основною частиною будинку одну (або більше) спільну капітальну стіну. Прибудови мають внутрішнє сполучення з основними частинами будинків. До них відносяться прибудовані житлові кімнати та допоміжні приміщення (тамбури, веранди, кухні, комори, ванні кімнати, вбиральні тощо). Проте в нотаріальній практиці залишається багато проблемних питань щодо можливості засвідчення договорів купівлі-продажу садиби, оскільки виникає питання щодо правостановлюючого документа саме на садибу, якщо її продаж здійснюється вперше.

Постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. “Про затвердження Національного стандарту № 1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав” визначає, що нерухомим майном визнаються частини будівель та споруд. У ст. 283 Господарського кодексу України використовується такий термін: “нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення)”, тобто окремо виділяється такий об’єкт, як приміщення, хоча це поняття цілком охоплюється поняттям “будівля”. О. Козлова зазначає, що нежитлові приміщення відповідають усім критеріям нерухомого майна – це об’єкти, міцно пов’язані із землею, переміщення яких неможливе без розмірного збитку їх призначенню. У зв’язку з цим нежилі приміщення, що входять до складу будинків і споруджень, справедливо виділяють як самостійні об’єкти нерухомості [11]. Логічним є висновок, що недоцільно перелічувати частини одного поняття, як вже було сказано, бо зазначення цього об’єкта робить поняття визначеним, адже менша частина (стіна, підлога), ніж приміщення, не може бути об’єктом правочинів з нерухомістю. Хоча зі змісту ч. 3 ст. 825 ЦК України (“договір найму будинку, квартири, кімнати (частини кімнати) може бути розірваний...”) та ст. 744 ЦК (“... передає другій стороні (набувачеві) у власність житловий будинок, квартиру або їх частину, інше нерухоме майно...”) неважко побачити, що законодавець дозволяє укладати правочини з частиною квартири та кімнати. Отже, немає сенсу включати до переліку приміщення, адже це не робить перелік об’єктів повним, і поняття будівлі цілком охоплює поняття приміщення. Ураховуючи зазначене, доцільним є внести зміни до ч. 3 ст. 283 ГК України щодо виключення окремих видів нерухомого майна.

Звертає на себе увагу те, що законодавець поширює правовий режим нерухомого майна на фактично рухомі за своєю природою речі, а саме: повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об’єкти (ст. 1 Закону України “Про іпотеку” [12]). Але поширення цього режиму на рухомі речі відоме ще римському приватному праву, в якому до нерухомості відносили такі рухомі речі, як незібраний урожай, робочу худобу та сільськогосподарський інвентар, призначений для обробки землі. Ці речі вважались складовою землею за правилом *superficies solo cedit* – зроблене на поверхні належить поверхні. Здавалося б, сучасна позиція законодавця щодо віднесення деяких рухомих речей до нерухомих зумовлена вартістю цих об’єктів, а отже – потребою в їх посиленому правовому захисті. Але, як зазначає М. Брагінський, ми маємо справу з цивілістичним визначенням, і саме поняття “нерухомість” містить у собі складний цивільно-право-

вий режим [13]. Є. Харитонов справедливо вважає, що до нерухомих речей слід відносити ті, які нерозривно пов'язані із землею або водним простором і не можуть бути використані без зв'язку із землею або водою [14]. Речі, які нібито є рухомими з позиції фізики, але на них поширюється правовий режим нерухомоті, мають ознаки нерухомих речей і правовий режим нерухомоті, адже морське судно нерозривно пов'язане з водою, космічні об'єкти – із космічним простором, а їх переміщення відносно матерії (маються на увазі землі, води як одне ціле, тобто ландшафту – частини земної поверхні з характерним рельєфом, ґрунтом, рослинним та тваринним світом) неможливе без втрати функціональних характеристик. Наприклад, морське судно, збудоване на закритій водоймі, не може бути переміщене до іншої водойми, тим більше на землю, так само як будинок – до води.

З огляду на зазначене вище необхідно розрізняти два види нерухомих речей: 1) абсолютно нерухомі (ті, що не можуть бути переміщені відносно простору); 2) відносно нерухомі (ті, що не можуть бути переміщені відносно ландшафту).

На думку М. Гончаренка, нерухомотію вважається залізничний транспорт [15]. З таким твердженням важко погодитись, оскільки цей транспорт не є константним, кількість його вагонів можна змінювати, і вносити кожного разу зміни до державного реєстру недоцільно.

Н. Ільків вважає, що поняття нерухомоті вживається в законодавстві, по-перше, для узагальнення нерухомих речей, щодо яких необхідна державна реєстрація права власності та інших речових прав, обмеження цих прав, їх виникнення, переходу і припинення, по-друге, для комплексів, спеціально зазначених у законі [16].

Зауважимо, що законодавець використовує як тотожні поняття “нерухоме майно”, “нерухомоті” та “нерухома річ” (ч. 1 ст. 181 ЦК України). Згідно зі ст. 179 ЦК України річчю є предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права та обов'язки. Стаття 190 ЦК України передбачає, що майном як особливим об'єктом вважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки. Економічний словник тлумачить майно як матеріальні цінності, речі, що перебувають у власності юридичних та фізичних осіб [17]. Матеріальні цінності та речі можна придбати й обміняти за допомогою грошового еквівалента, яким є ринкова ціна, яка формується виходячи із вартості товару з урахуванням прибутку власника на основі попиту та пропозиції [18]. Майно має властивість амортизуватися, зношуватися і з часом втрачати свою вартість (цінність). Нагадаємо, що до нерухомого майна за законодавством відносяться і земельні ділянки, які не мають такої властивості, як зношення та амортизація, а отже, і через 1000 років вони можуть не втратити своєї вартості. Крім того, відповідно до ст. 190 ЦК України майно включає в себе не лише окрему річ, сукупність речей, а й майнові права та обов'язки, тобто борги також входять до складу майна. Отже, поняття нерухомої речі входить до поняття нерухомого майна, а відповідно до економічної теорії нерухоме майно є не зовсім вдалим визначенням виду об'єкта відносин, на які поширюється правове регулювання нерухомоті.

Ураховуючи викладене вище, пропонуємо перше речення ч. 1 ст. 181 ЦК України викласти в такій редакції: “До нерухомоті належать земельні ділянки, об'єкти,

розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення, а також речі, що не можуть бути переміщені відносно ландшафту без втрати своїх властивостей”.

Підсумовуючи, слід також зазначити, що поняття “нерухомість” охоплює як абсолютно нерухомі, так і відносно нерухомі речі, у самий час правовий режим нерухомості можна поширювати на окремі речі, але не на нерухоме майно, оскільки до складу нерухомого майна входять і майнові права та обов'язки. Крім того, пропонується більш ретельно врегулювати в ЦК України відносини щодо садиби як об'єкта права власності у частині визначення документів, що підтверджують право власності на садибу в цілому, закріпивши у ст. 381 ЦК України, що право власності на земельну ділянку, житловий будинок, господарсько-побутові будівлі може підтверджуватися окремими правовстановлюючими документами, але це не позбавляє особу права відчужувати об'єкт нерухомості саме як садибу.

ЛІТЕРАТУРА

1. Про податок з доходів фізичних осіб: Закон України від 22 травня 2003 року № 889-IV // Відомості Верховної Ради України. 2003. № 37. Ст. 308.
2. Загальні засади оцінки майна і майнових прав: Національний стандарт № 1. Затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року // Офіційний вісник України. – 2003. – № 37. – Ст. 1995.
3. Клименко О. Речові права на нерухоме майно за законодавством України // Право України. 2004. № 9. С. 71.
4. Ковальчук Т. Г. Правові аспекти розмежування правового регулювання відносин, об'єктами яких виступають земельні ділянки та нерухоме майно // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. – 2005. – № 67-69. – С. 13. – Сер.: Юридичні науки.
5. Цивільний кодекс України: Коментар. Х.: Одіссей, 2003. С. 642.
6. Ільків Н. Правові аспекти забудови земельних ділянок у населених пунктах // Довідник нотаріуса. – 2005. – № 4. – С. 11.
7. Про охорону культурної спадщини: Закон України від 8 червня 2000 року № 1805-III // Офіційний вісник України. 2000. № 27. Ст. 32.
8. Гражданское право: Учебник: Ч. 1 / Под ред. А. Н. Сергеева, Ю. К. Толстого. 3-е изд. М.: СПАРК, 1998. С. 127.
9. Борисенко А. Жилая недвижимость как объект купли-продажи // Законность. – 2004. – № 2. – С. 41.
10. Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна. Затверджена наказом Державного комітету будівництва України від 24. 05. 2001, № 127 // Офіційний вісник України. 2001. № 28 (27. 07. 2001). Ст. 1290.
11. Козлова Е. Б. Аренда как договорное обязательство // Юридический мир. – 1999. – № 11. – С. 45.
12. Про іпотеку: Закон України від 5 червня 2003 року № 898-IV // Відомості Верховної Ради України. 2003. № 38. Ст. 313.
13. Актуальные вопросы гражданского права / Под ред. М. И. Брагинского; Исследовательский центр частного права. Российская школа частного права. – М.: Статут, 1998. – С. 156.
14. Харитонов Е. О. Гражданское и семейное право Украины. – Х.: Одиссей, 2000. – С. 133.
15. Гончаренко М. Б. Правове регулювання нерухомості // Вісник Одеського інституту внутрішніх справ. 1999. № 1. С. 63.
16. Ільків Н. Правові аспекти забудови земельних ділянок у населених пунктах // Довідник нотаріуса. – 2005. – № 4. – С. 4.
17. Современный экономический словарь. – М.: СПАРК, 1977. – С. 122.
18. Мочерный С. В. Экономическая теория: Учебник. – М.: ПРИОР, 2000. – С. 42.