

УДК 347.214.2

Віталій Кучер,*канд. юрид. наук, доцент,
начальник кафедри цивільного права та процесу
Львівського державного університету внутрішніх справ*

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПОНЯТТЯ «НЕРУХОМЕ МАЙНО» ЗА ЦИВІЛЬНИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

Стаття присвячена аналізу понять «нерухоме майно», «нерухома річ», «нерухомість» і визначенню різниці між цими поняттями.

Ключові слова: нерухоме майно, нерухома річ, нерухомість, об'єкти цивільних прав, рухомі та нерухомі речі.

Інститут власності є одним із основних у цивільному праві України. Власність є основою всіх правовідносин між суб'єктами цивільного права.

Нерухоме майно – це одне із найсуттєвіших економічних благ. При цьому слід враховувати, що впорядкування обороту нерухомого майна, створення механізмів захисту прав на нерухоме майно є одним із способів упорядкування економічної та політичної ситуації в суспільстві.

Як зазначається в юридичній літературі, виділення нерухомості з іншого майна пояснюється не лише важливістю для економіки країни природних ресурсів, які вона має, тісним зв'язком іншої нерухомості з земельними ділянками, а й тим, що до нерухомості належать найбільш цінні та суспільно значущі об'єкти. На відміну від рухомих речей, для нерухомих встановлюється особливий правовий режим: правила набуття права власності на нерухомість, обов'язковість державної реєстрації правочинів із нерухомістю, форма укладення договорів між учасниками відносин у зв'язку з нерухомістю, порядок припинення та ліквідації прав на нерухомість тощо [1, с. 81].

Основи правового регулювання нерухомих речей закладені ще римськими юристами. Питання нерухомого майна, а також особливості правового режиму окремих його видів розкривали у своїх працях радянські та сучасні вчені-правознавці – М. Агарков, С. Алексєєв, М. Брагінський, С. Братусь, О. Венедиктов, В. Вітрянський, М. Галантич, Ю. Гамбаров, Д. Генкін, О. Дзера, О. Іоффе, І. Жилінкова, Ю. Заїка, Д. Керімов, О. Красавчиков, Н. Кузнецова, М. Кулагін, В. Мозолін, І. Покровський, А. Сергєєв, К. Скловський, Р. Стефанчук, Е. Суханов, Ю. Толстой, Р. Хал-

фіна, Б. Черепакін, Г. Шершеневич, В. Яковлев та інші. Але, незважаючи на досягнуті результати у вирішенні як теоретичних, так і практичних завдань, пов'язаних із поняттям нерухомого майна, це питання залишається недостатньо вивченим і потребує подальшого наукового розроблення.

У статті 181 Цивільного кодексу (далі – ЦК) України, яка визначає поділ речей на рухомі та нерухомі, зазначається: «До нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення». Наведена стаття ЦК ототожнює поняття «нерухоме майно», «нерухомість», «нерухоми речі».

Метою цієї статті є співвідношення понять «нерухоме майно», «нерухомість», «нерухоми речі», визначення різниці між ними, а також аналіз поняття «нерухоме майно» за цивільним законодавством.

Річ і майно співвідносяться між собою як окреме та загальне. Річчю є предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права й обов'язки (ст. 179 ЦК України). Річ є матеріальним предметом, який має свої просторові рамки та стійку структуру.

Є. Суханов звертає увагу на матеріальність речі, розкриваючи цю ознаку через здатність фізично доторкнутися до неї [2, с. 300]. А. Сергєєв зазначає, що найважливішою ознакою речей, завдяки якій вони і стають об'єктами цивільних прав, є їх здатність задовольняти ті чи інші потреби людини. Предмети, які не володіють корисними властивостями або корисні властивості яких ще не відкриті, а також предмети, недоступні на да-

ному етапі розвитку людської цивілізації (наприклад, космічні тіла), об'єктами цивільних правовідносин не виступають [3, с. 375].

На думку С. Слободянюк, об'єкти матеріального світу, наприклад космічні тіла, володіння якими поки що неможливе, не можуть як такі бути предметом панування (відношення статички), отже, і предметом обороту (відношення динаміки), а тому не мають потреби у правовому регулюванні [4, с. 50–51]. Іншими словами, об'єктами цивільних правовідносин є лише освоєні людиною предмети, що можуть задовольняти її потреби.

На відміну від речі, майном визнається як окрема річ, їх сукупність, так і майнові права й обов'язки (ст. 190 ЦК України). Із змісту ст. 181 ЦК України випливає, що законодавець має на увазі саме нерухомі речі, оскільки майнові права зазначена стаття Кодексу не згадує. Зв'язок із землею як ознака нерухомої речі стосується лише матеріальних предметів, оскільки майнові права не можуть бути пов'язані із землею.

Що стосується нерухомості, то це поняття визнається синонімом до словосполучення «нерухома річ». Існування двох слів для позначення одного і того ж поняття пояснюють усталеною діловою практикою [4, с. 51]. До нерухомості можна віднести об'єкти, які не мають майнової суті. Це можуть бути об'єкти природи, наприклад земельні ділянки й інші природні об'єкти. Земля, як зазначає Г. Чубуков, є особливою земельною нерухомістю (не річчю) [5, с. 28].

Під поняття «нерухомості» можна підвести також підприємство як єдиний майновий комплекс, оскільки підприємство – це не окрема річ, а їх сукупність. При цьому частина речей майнового комплексу є рухомими або навіть взагалі речами не є. Відповідно до ч. 2 ст. 191 ЦК України до складу підприємства як єдиного майнового комплексу входять усі види майна, призначені для його діяльності, у тому числі земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировина, продукція, право вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інше позначення й інші права, якщо інше не встановлено договором або законом.

ЦК України поняття «нерухоме майно» розкриває через перелік окремих видів майна і до нього відносить:

- земельні ділянки;
- об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення (ч. 1 ст. 181);
- підприємство як єдиний майновий комплекс (ч. 3 ст. 191).

Зазначені види майна належать до нерухомого за матеріальним критерієм. На думку

О. Дзери, за матеріальним критерієм до нерухомого майна належать земельні ділянки та все, що розташоване на них і міцно з ними пов'язане, тобто об'єкти, переміщення яких без непропорційних збитків є неможливим [6, с. 538]. Це нерухоме майно об'єднують його природні та фізичні властивості. До нерухомого майна за природними властивостями відносять земельні ділянки, ділянки надр, відокремлені водні об'єкти. До фізичних властивостей об'єктів відносять тісний зв'язок із землею, неможливість переміщення без знецінення та зміни цільового призначення. Фізичні властивості нерухомого майна об'єднують ліси, будівлі, споруди й інші об'єкти, що володіють відповідними ознаками [7, с. 348].

Юридичний критерій, який відносить майно до нерухомого, передбачає поширення режиму нерухомого майна на окремі рухомі речі. Відповідно до абзацу 2 ч. 1 ст. 181 ЦК України режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації.

Крім ЦК України, поняття «нерухоме майно» використовують також інші нормативно-правові акти. Так, Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. під нерухомих майном розуміє земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення (ст. 2). Це визначення є ідентичним тому, що зазначено у ст. 181 ЦК України, за тим винятком, що у ЦК України воно стосується не лише нерухомого майна, а й нерухомих речей та нерухомості.

Схоже визначення є у Законі України «Про іпотеку» від 05.06.2003 р., в якому під нерухомих майном (нерухомістю) розуміються земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці та невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення (ст. 1).

Поняття «нерухоме майно» розкривається також у підзаконних нормативно-правових актах. Так, у постанові Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» від 10.09.2003 р. № 1440 зазначається: «нерухоме майно (нерухомість) – земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна».

Поняття «нерухоме майно» дає також Класифікатор державного майна, затверджений Наказом Фонду державного майна України від 15.03.2006 р. № 461. Тут нерухоме майно – це земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення (будівлі, споруди). Режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації.

У наказі Державного комітету статистики України «Про затвердження Методологічних роз'яснень щодо порядку ведення обліку нерухомого майна нерезидентів у рамках статистичного спостереження за інвестиціями зовнішньоекономічної діяльності» від 01.04.2009 р. № 110 зазначається: «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».

У розпорядженні Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України «Про затвердження Положення про обов'язкові критерії та нормативи достатності, диверсифікованості та якості активів, якими представлені страхові резерви з видів страхування, інших, ніж страхування життя» від 03.10.2010 р. № 741 зазначається: нерухоме майно – це земельні ділянки, що належать на праві власності, будівлі, споруди, які розташовуються на земельній ділянці та щодо яких страховиком здійснено державну реєстрацію прав власності на таке нерухоме майно. Цей нормативно-правовий акт пов'язує нерухоме майно з державною реєстрацією прав власності на нього.

У законодавстві України відсутній єдиний підхід до термінологічного позначення об'єктів нерухомого майна. Повітряний кодекс України (ст. 73), Закон України «Про приватизацію державного майна» від 04.03.1992 р. (ст. 27) та Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1991 р. (ст. 1) оперують поняттям «нерухоме майно».

Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003 р. використовує термін нерухомість. Окремі законодавчі акти оперують іншою термінологією. Так, Закон України «Про недержавне пенсійне забезпечення» використовує термін «об'єкт нерухомості» (ст. 49). Закон України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» від 14.05.1992 р. використовує поняття «нерухомість», «нерухоме майно» (стат-

ті 50, 58, 65, 75, 93) та «об'єкт нерухомості» (ст. 86). У Законі України «Про виконавче провадження» від 21.04.1999 р. вживається термін «нерухоме майно» (статті 58, 62), «об'єкт нерухомості» (ст. 63), «об'єкт нерухомого майна» (ст. 66). Закон України «Про правові засади цивільного захисту» від 24.06.2004 р. згадує лише термін «нерухомий об'єкт» (ст. 9). На нерухомий об'єкт культурної спадщини вказує Закон України «Про охорону культурної спадщини» від 08.06.2000 р., у ст. 1 якого під нерухомим об'єктом культурної спадщини розуміється об'єкт культурної спадщини, який не може бути перенесений на інше місце без втрати його цінності з археологічного, естетичного, етнологічного, історичного, архітектурного, мистецького, наукового чи художнього погляду та збереження своєї автентичності.

Різні підходи до нормативного визначення поняття «нерухоме майно» зумовлені протилежними науковими концепціями з цього питання. В юридичній літературі існує дві основні теорії визначення поняття «нерухоме майно». Перша теорія визначає нерухоме майно як юридичну категорію. Вона найбільш повно сформульована О. Козирь, яка вважала, що нерухомістю визнається лише майно, на яке може бути встановлене право власності й інші речові права. У свою чергу, для виникнення таких прав потрібна їх державна реєстрація [8, с. 271]. Схожу позицію висловив В. Чубаров, який зазначав, що нерухомість – поняття юридичне. Свою позицію він доводив тим, що після внесення змін до ЦК Російської Федерації про віднесення об'єктів незавершеного будівництва до нерухомого майна, були внесені відповідні зміни до Закону про державну реєстрацію прав на нерухоме майно і угод з ним, який передбачив процедуру реєстрації прав на об'єкти незавершеного будівництва як нерухому річ [9, с. 145–146].

Іншої позиції дотримується В. Вітрянський. На його думку, для визнання речі нерухомою достатньо фізичного зв'язку із землею та неможливості переміщення без шкоди її призначення. Такий підхід ґрунтується на твердженні про те, що поділ речей на рухомі та нерухомі зумовлений їх фізичними ознаками, а державна реєстрація не є кваліфікуючою ознакою нерухомості [10, с. 238–242]. Такої думки дотримуються й інші науковці. Як зазначає Б. Гонгало, нерухома річ – поняття фактичне, а не юридичне [11, с. 5–6].

На думку Є. Петрова, якщо (а це і не оспорюється) нерухоме майно підлягає державній реєстрації, то аналогічно і суперечливо водночас стверджувати, що нерухомість виникає з моменту реєстрації. Об'єктивні явища зумовлюють появу юридичної кате-

горії. Концепція юридичного поняття «нерухомість» призводить до послаблення заasad формальності обороту нерухомості. Тому більш правильним буде вважати, що державна реєстрація прав – не ознака, а наслідок віднесення майна до нерухомості [12, с. 183–184].

Викладене дозволяє зробити **висновок**, що у законодавстві України відсутні єдині підходи до розуміння поняття «нерухоме майно», що пояснюється складністю та практичною неможливістю визначення всього масиву нерухомого майна, а також відсутністю єдиної наукової концепції з цього питання. Це зумовлює подальші наукові дослідження у даному напрямі. При різноманітних наукових і методичних підходах цивільне законодавство України запропонувало три критерії визначення поняття та віднесення майна до нерухомого:

перелік об'єктів, що належать до нерухомого майна (наприклад, земельні ділянки, цілісний майновий комплекс). Перелік у законі об'єктів нерухомого майна є найбільш простим способом визначення кола такого майна;

визначення принципу зв'язку об'єкта із земельною ділянкою. Позитивним моментом законодавця є закріплення єдиного абстрактного положення, за яким річ або об'єкт слід відносити до нерухомого. Це пов'язано з тим, що дати вичерпний перелік об'єктів нерухомого майна навряд чи можливо. За цим критерієм до нерухомого майна відносять об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без знецінення та зміни їх призначення;

поширення режиму нерухомого майна на об'єкти та речі, що не мають ознак нерухомого майна. Це об'єкти та речі, право на які від-

повідно до вимог законодавства підлягають державній реєстрації (повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі).

Список використаних джерел

1. Жиделева А. Ю. Недвижимое имущество как разновидность объектов гражданского права // Проблемы законности. – Х., 2003. – Вып. 61. – С. 79–84.
2. Гражданское право: В 2 т. – М., 1998. – Т. 1. – 816 с.
3. Гражданское право: В 3 т. Т. 1 / Е. Н. Абрамова, Н. Н. Аверченко, Ю. В. Байгушева и др.; Под ред. А. П. Сергеева. – М., 2011. – 1008 с.
4. Слободянюк С. Сутність нерухомого майна та його правова природа // Підприємництво, господарство і право. – 2011. – № 5. – С. 48–52.
5. Чубуков Г. В. Земельная недвижимость как правовая категория // Нотариус. – 2003. – № 4. – С. 27–28.
6. Дзера О. В. Нерухоме майно // Енциклопедія цивільного права України. – К., 2009.
7. Романів В. Я. Поняття «нерухомого майна» за цивільним законодавством України // Держава і право. – 2012. – Вып. 55. – С. 346–352.
8. Козьрь О. М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика / Под ред. А. Л. Маковского. – М., 1998.
9. Чубаров В. В. Проблемы правового регулирования недвижимого имущества: дис. ... д-ра юрид. наук. – М., 2006 – 357 с.
10. Витрянский В. В. Договор купли-продажи и его отдельные виды. – М., 1999. – 284 с.
11. Гонгало Б. М. Понятие недвижимого имущества // Правовое регулирование оборота недвижимого имущества. – Екатеринбург, 2002. – С. 4–8.
12. Петров Е. Ю. Понятие, признаки и виды недвижимости // Цивилистические записки. – М.; Екатеринбург, 2002. – Вып. 2. – С. 179–202.

Стаття надійшла до редакції 24.05.2013 р.

This article analyzes the concepts of «real estate», «fixed thing» and identifying the differences of these concepts.

Статья посвящена анализу понятий «недвижимое имущество», «недвижимая вещь», «недвижимость» и определению различий между этими понятиями.

