

7. International Law Commission, Draft Articles on the International Responsibility of States for Wrongful Acts, art. 5 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://legal.un.org/ilc/texts/instruments/english/draft%20articles/9_6_2001.pdf.

8. *Abaclat and Others v. Argentine Republic*, ICSID Case No. ARB/07/5 (formerly *Giovanna a Beccara and Others v. The Argentine Republic*) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.italaw.com/cases/35>.

9. Арбитражное решение о компетенции и допустимости, No ARB 07/5.

ГРУЩИНСЬКА Н. І.,
кандидат юридичних наук,
доцент кафедри цивільно-правових
дисциплін
(Львівський державний університет
внутрішніх справ)

УДК 347.214.2

ВИДИ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Стаття присвячена класифікації нерухомого майна на види. Цивільний кодекс України вперше поділив об'єкти цивільних прав на нерухомі та рухомі. Однак не існує чіткого поділу нерухомості на види. Все нерухоме майно можна умовно поділити на три види: земельні ділянки; будівлі, споруди, підприємство як єдиний майновий комплекс тощо та рухомі речі, на яких законом поширюється правовий режим нерухомого майна.

Ключові слова: *нерухоме майно, земельні ділянки, будівлі, споруди, підприємство як єдиний майновий комплекс.*

Статья посвящена классификации недвижимого имущества на виды. Гражданский кодекс Украины впервые выделил недвижимость в отдельный вид объектов гражданских прав. Сегодня не существует классификации недвижимости на виды. Все недвижимое имущество условно можно разделить на три вида: земельные участки, здания, сооружения, предприятие как единый имущественный комплекс и движимые вещи, на которые законом распространяется правовой режим недвижимого имущества.

Ключевые слова: *недвижимое имущество, земельные участки, здания, сооружения, предприятие как единый имущественный комплекс.*

Article is devoted of property division on types. Civil Code first divided objects of civil law on immovable and movable types. But, nowadays, real estate is not divided into types. We can divide real estate into three types: lands; houses, buildings, enterprise as unique property complex and movable property which law extends the legal regime of property.

Key words: *real estate, lands, houses, buildings, enterprise as unique property complex.*



Вступ. В сучасних умовах формування економічної системи України важливу роль відіграє ринок нерухомості. Зміни, які виражалися у трансформації планової економіки у ринкову, супроводжувалися прийняттям нормативної бази, яка відповідала потребам життя суспільства. Так з'явилися закріплені на законодавчому рівні інститути приватної власності, підприємницької діяльності, фондового ринку, ринку нерухомого майна тощо.

Нерухомість – це важлива складова національного багатства, частка якої у світовому масштабі становить близько 50%. Даний ринок в системі національної економіки виконує соціальні, інвестиційні, технологічні та ряд інших завдань. За допомогою ринкових відносин та державного регулювання забезпечується створення нових об'єктів нерухомого майна, інвестування коштів в нерухомість та передача права власності на вищезгадане майно.

На сьогоднішній день ряд нормативно-правових актів регламентують питання нерухомості в цивільному обігу. Земельний Кодекс України 2001 р. (далі – ЗК України) визначив земельні ділянки у сфері цивільного обігу як об'єкти нерухомості, щодо яких можна укласти договори купівлі – продажу. В свою чергу, Цивільний кодекс України 2004 р. (далі – ЦК України) вперше поділив об'єкти цивільних прав на нерухомі та рухомі та визначив імперативну форму договору купівлі – продажу нерухомого майна. Проте жоден з вищевказаних кодексів та інших нормативно-правових актів не дає ні приблизного, ні вичерпного переліку видів нерухомого майна. В результаті укладення великої кількості договорів купівлі – продажу нерухомого майна на практиці виникає багато проблем і питань, всі вони пов'язані з існуванням прогалин у законодавстві та відсутністю поділу нерухомості на види. Усунення даних прогалин допоможе вдосконалити як нормативну базу, так і уникнути вищезгаданих практичних проблем.

Значну увагу даному питанню присвячували відомі вчені-цивілісти, а саме М.І. Брагинський, О.В. Дзера, В.М. Коссак, Н.С. Кузнецова, І.М. Кучеренко, В.В. Луць, Є.О. Мічурін, С.О. Погрібний, Н.О. Саніахметова, І.В. Спасибі-Фатєєва, Є.О. Харитонов, Я.М. Шевченко, О.С. Яворська та ін. Однак на сьогоднішній день немає розробленої і законодавчо закріпленої класифікації нерухомого майна.

Постановка завдання. Здійснити класифікацію нерухомого майна залежно від його видів.

Результати дослідження. Законодавець вперше в Цивільному Кодексі України виділив окремим об'єктом нерухоме майно, застосувавши матеріальний та юридичний критерії. Поділ речей на нерухомі та рухомі склався історично, з врахуванням важливої ролі земельної ділянки, на якій дане майно розташоване. В ст. 181 ЦК України зазначено, що до нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Також режим нерухомих речей 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 [1, с. 169].

Виходячи з даної статті, розуміємо, що законодавець виділив земельні ділянки як самостійний і основний вид нерухомості. Дана позиція є справедливою, адже всі об'єкти розташовані і безперервно пов'язані з землею. Земельний Кодекс України у ст. 18 визначає, що до земель України належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії. Проте дане поняття є досить широким і йому не притаманна така ознака об'єктів цивільних прав, як оборотоздатність. В ст. 79 ЗК України наведено визначення окремого об'єкта права власності – земельної ділянки, як частини поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами [2]. Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб. Також право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд. Отже законодавець відносить земельну ділянку до об'єктів цивільних прав разом з водними об'єктами, насадженнями та простором,



необхідним для зведення інших об'єктів нерухомого майна, таких як житлової та комерційної нерухомості. Також в ст. 79¹ ЗК України визначено умови формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Дане формування передбачає визначення площі земельної ділянки, меж та віднесення інформації про останню до Державного земельного кадастру.

Віднесення земельної ділянки до основного виду нерухомого майна зумовлено її функціональним призначенням, дане положення законодавця є правильним і беззаперечним.

Другу групу нерухомості становлять об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Законодавець визначив це положення в ЦК України, проте не конкретизував дані об'єкти. Об'єкти, які розташовані на земельній ділянці, можна також умовно поділити на два види, а саме: об'єкти природної нерухомості та об'єкти, створені в результаті людської діяльності. В свою чергу, природна нерухомість це – водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, які не залежать або не завжди залежать від результатів людської діяльності. Проте не будемо деталізувати вищевказані об'єкти, оскільки вони є предметом дослідження земельного права.

Необхідно більш детально зупинитись на нерухомості, яка створена людською працею, а саме будівлях, спорудах, єдиних майнових комплексах підприємств та об'єктах незавершеного будівництва. О. Расомахіна уточнює, що окрім цих об'єктів, перерахованих у законі, нерухомістю є підземні об'єкти: шахти, гаражі, торговельні центри тощо, що має знайти своє втілення у законодавстві. При цьому не будь-яка будівля (споруда) буде визнана нерухомим майном, а лише та, яка об'єктивно має міцний зв'язок із землею, на якій вона розташована. Відповідно до чинного законодавства, будівлі, зведені на чужій ділянці на законних підставах, права на який відповідним чином зареєстровані, будуть віднесені до нерухомості. Особливо варто підкреслити необхідність офіційного оформлення прав на земельну ділянку, що використовується під будівництво, в іншому ж разі нерухомість є самовільною будівлею і підлягає знесенню [3, с. 64].

В Україні не існує визначеного законом вичерпного переліку об'єктів цивільних прав, які відносяться до нерухомого майна. На перший погляд, такий перелік міг би бути встановлений Законом «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» [4], але цей нормативний акт не виконав такого завдання. Згідно даного нормативно-правового акту у Державному реєстрі прав реєструються права на такі об'єкти нерухомого майна: житлові будинки; квартири; будівлі, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо; споруди (інженерні, гідротехнічні тощо) – земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій; приміщення – частини внутрішнього об'єму житлових будинків, будівель, квартир, обмежені будівельними елементами.

Згідно ст. 380 Цивільного кодексу України, житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного в ній проживання. Даний об'єкт нерухомого майна має такі ознаки:

- будівля капітального типу;
- така будівля має бути споруджена з дотриманням встановлених вимог (архітектурних, технічних, пожежних, тощо);
- даний об'єкт має цільове призначення – для постійного проживання в ньому.

В законодавстві України виділяються такі види житлових будинків, як одноквартирний та багатоквартирний. Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна [5] виділяє такі об'єкти, як житлові будинки квартирного типу та гуртожитки; житлові будинки садибного типу, розташовані на окремих земельних ділянках.

Ст. 186 ЦК України передбачає, що річ, призначена для обслуговування іншої (головної) речі і пов'язана з нею спільним призначенням, є її приналежністю. Приналежність не має самостійного значення та за призначенням без головної речі використовуватись не може, а тому є залежною від головної речі і має допоміжний статус. Головна та приналежна речі



утворюють одне ціле, яке передбачає їх використання за єдиним призначенням, а тому вони розглядаються як одна річ. Законодавство на сьогодні містить випадки запровадження єдиного об'єкту, яким є земельна ділянка та жилий будинок, що на ній знаходиться. Саме таким об'єктом і є садиба [6, с. 172].

Садибою є земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями. У разі відчуження житлового будинку вважається, що відчужується вся садиба, якщо інше не встановлено договором або законом. Різні господарсько-побутові споруди є підсобними будівлями і складають із будинком одне ціле [7, с. 86].

М.К. Галянич зазначає, що кожна нерухома річ повинна представляти собою єдиний самостійний об'єкт цивільного права, тому будь-які договори з частиною об'єкта нерухомості не повинні допускатися. У відповідних випадках, коли об'єкт нерухомості є неподільною річчю, договори можуть здійснюватися лише щодо часток у праві загальної власності на цей об'єкт нерухомості. Якщо визнати житловий багатоквартирний будинок неподільною річчю, то, відповідно, виділення в ньому окремих квартир як самостійних об'єктів права власності неможливе, оскільки право власності тоді б розглядалося як спільна часткова власність на будинок. Визнання багатоквартирного будинку об'єктом права власності призводить до того, що одночасно можуть існувати два чи більше власників на один і той самий будинок чи квартиру в ньому. Будівля, квартира, як правило, неподільна за своїм характером. Приватизація державного житлового фонду здійснювалася в ідеальних частках у праві спільної власності за кількістю осіб, які проживають у квартирі [8, с. 214]. З такою думкою навряд чи можна однозначно погодитися, враховуючи ту обставину, що все ж таки багатоквартирний будинок існує як певний предмет матеріального світу.

Наступним об'єктом нерухомого майна, який виділяє Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», є квартира. В свою чергу, квартирою визнається ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного в ньому проживання. Квартира повинна бути не пов'язана спільним входом з іншими квартирами або приміщеннями. Даний об'єкт речових прав має своє цільове призначення – для постійного проживання. О.А. Артюхова зазначає, що квартира є сукупністю певних видів приміщень, як жилих, так і не жилих, і є неподільною річчю. Але в найменуванні такого виду нерухомого майна відсутня згадка про те, що це є житлові та нежитлові приміщення. Тому потрібно знайти умовну назву для нежених приміщень, які визнаються самостійними і неподільними об'єктами права власності і можуть складатися із декількох приміщень. Авторка пропонує іменувати такий об'єкт нерухомості, як нежитловий комплекс [9, с. 154]. Не слід погоджуватись з таким твердженням, оскільки нежитлові приміщення квартири входять в її загальну площу, а не в корисну, однак всі вони покликані забезпечити комфортне постійне проживання особи.

У відповідності зі ст. 385 ЦК України, власники квартир, частин квартир та нежитлових приміщень будинку є співвласниками на праві загальної часткової власності, допоміжних приміщень будинку, його конструктивних елементів та технічного оснащення. Частина в праві власності кожного власника квартири або нежитлового приміщення в загальній частковій власності визначається відношенням загальної площі квартири або нежитлових приміщень, які знаходяться в його власності, до загальної площі всіх квартир і нежитлових приміщень будинку. Зазначені об'єкти не реєструються як самостійні об'єкти нерухомого майна, а фактично є складовими частинами багатоквартирного житлового будинку. Також на сьогодні не реєструються як самостійні об'єкти права власності багатоквартирні будинки.

До наступного виду нерухомого майна законодавець відносить будівлі. Так, Закон України «Про податок з доходів фізичних осіб» відніс до них будівлі, а саме: приміщення, пристосовані для постійного або тимчасового перебування в них людей, а також об'єкти власності, функціонально пов'язані з такими приміщеннями. Будівлі поділяються на будинки, квартири, кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах, індивідуальні гаражі або місця на гаражних стоянках чи в гаражних кооперативах, дачні будинки та інші об'єкти



дачної (садової) інфраструктури, відмінні від землі; споруди, а саме: об'єкти нерухомості, відмінні від будівель (п. 1.10.1 ст. 1) [10].

В законодавстві України виділяється такий об'єкт нерухомості, як машиномісце. Згідно з Законом «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», є квартира або приміщення соціально-побутового призначення (вбудовані в житлові будинки або окремо розташовані нежитлові приміщення, гаражний бокс, машиномісце тощо) в об'єкті будівництва, яке після завершення будівництва стає окремим майном (абз. 7 ст. 2) [11]. У п. 2.7. Методичних рекомендацій стосовно визначення нерухомого майна, що знаходиться на земельних ділянках, право власності, яке підлягає державній реєстрації, затверджених Міністерством юстиції наказом від 14.04.2009 р. № 660/5, зазначається, що у розумінні Закону України «Про податок з доходів фізичних осіб» індивідуальні гаражі або місця на гаражних стоянках чи у гаражних кооперативах є нерухомим майном. Побічним підтвердженням того, що право власності на машиномісце підлягає державній реєстрації, є норми Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», виходячи з їх наступного системного аналізу. Машиномісце, право на яке підлягає державній реєстрації, повинно знаходитися в будівлі або в іншій капітальній споруді, тобто в споруді, яка має основні конструктивні елементи (зокрема, фундамент, стіни, покрівлю, тощо) [12].

Мінрегіонбуд зробив висновок: враховуючи те, що на сьогодні відсутній механізм оформлення прав власності на машиномісце, зокрема, не визначені вимоги до засобів фіксування фізичних розмірів машиномісць при проведенні технічної інвентаризації і реєстрації прав власності на них, та пропонує організаціям при проектуванні вбудованих автостоянок (паркінгів) передбачати проектною документацією виділення кожного машиномісця шляхом відокремлення його бетонними бордюрами (бортами) висотою 8-10 см, а також нанесення нумерації кожному машиномісцю, зазначення в специфікації і в техніко-економічних показниках проекту кількості машиномісць [13].

З такою думкою можна погодитися, враховуючи те, що відсутність чітких меж між об'єктами нерухомості ставить питання про їх ідентифікацію як індивідуально визначеної речі.

Ч. 2 ст. 331 ЦК виділяє такі види нерухомого майна, як житлові будинки, будівлі, споруди тощо. Із змісту цієї статті житлові будинки не є будівлями. В той же час за Законом України «Про податок з доходів фізичних осіб» до будівель відносять приміщення, пристосовані для постійного або тимчасового перебування в них людей, а отже, і житловий будинок є будівлею.

Що стосується поняття будівлі, то різні нормативні акти дають різне поняття цих об'єктів цивільних прав, зокрема, під будівлями розуміються:

– споруди, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несуче-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів (розд. 3 Класифікатора державного майна, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 15.03.2006 р. № 461);

– земельні поліпшення, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо (постанова Кабінету Міністрів «Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» (Національний стандарт № 2, п. 2) від 28 жовтня 2004 р. № 1442);

– будівельна система, яка складається з несучих та огорожувальних або сполучених конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення обладнання, тварин, рослин, а також предметів праці (наказ Мінрегіонбуду від 30.05.2008 р. № 230. Рекомендації зі страхування ризиків у будівництві (п. 2);

– споруди, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несуче-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, при-



значені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів (Державний класифікатор будівель та споруд ДКО18-2000, затверджений наказом Держстандарту України від 17.08.2000 р. № 507).

Ознаки, які приведені у наказі Мінрегіонбуду, найбільше відповідають ознакам будівлі, оскільки виділяють як технічну характеристику будівлі, так і цільове призначення.

Що стосується споруд, то також існують різні визначення цього об'єкту цивільних прав, зокрема:

– земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій (дамби, тунелі, естакади, мости тощо) (Постанова Кабінету Міністрів «Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» (Національний стандарт № 2, п.2) від 28 жовтня 2004 р. № 1442);

– об'ємна, площинна або лінійна наземна, надземна або підземна будівельна система, призначена для виконання виробничих процесів різних видів, розміщення обладнання, матеріалів та виробів, тимчасового перебування і пересування людей, транспортних засобів, вантажів, переміщення рідких та газоподібних продуктів тощо (Додаток до наказу Мінрегіонбуду 30.05.2008 р. № 230. Рекомендації зі страхування ризиків у будівництві (п. 2);

– будівельні системи, пов'язані з землею, які створені з будівельних матеріалів, напів-фабрикатів, устаткування та обладнання в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт (Державний класифікатор будівель та споруд ДКО18-2000, затверджений і введений в дію Наказом Держстандарту України від 17.08.2000 р. № 507).

У цьому випадку ми схилиємося до думки, що більш точно поняття споруди дає також наказ Мінрегіонбуду, оскільки і в цьому випадку виділені як технічні характеристики будівлі, так і цільове призначення.

Із загальнозживаного значення цих слів можна зробити висновок, що будівлі призначаються для постійного знаходження в них людей з метою проживання або роботи, споруди ж слугують суто технічним цілям, люди в них знаходяться тимчасово. Будівлі і споруди відрізняються своєю нерухомістю, фундаментальною прив'язкою до конкретної земельної ділянки, на якій вони збудовані, конструктивно розраховані на тривалий строк експлуатації.

Чинним законодавством виділяються такі об'єкти нерухомого майна, як інженерні споруди, під якими розуміються об'ємні, площинні або лінійні наземні, надземні або підземні будівельні системи, що складаються з несучих та, в окремих випадках, огорожувальних конструкцій, та призначені для виконання виробничих процесів різних видів, розміщення устаткування, матеріалів та виробів, для тимчасового перебування і пересування людей, транспортних засобів, вантажів, переміщення рідких та газоподібних продуктів. (Державний класифікатор будівель та споруд ДКО18-2000, затверджений і введений в дію Наказом Держстандарту України від 17.08.2000 р. № 507).

Законодавчими актами не визначений правовий режим інженерних споруд, а тому виникає низка питань – чи є ці споруди нерухомим майном; чи підлягає державній реєстрації право власності на них. При цьому слід враховувати, що різні нормативно-правові акти використовують термінологію «споруда» і до рухомих об'єктів. Наприклад, інженерна споруда, призначена для транспортування газу, промисловий газопровід.

Законом України «Про трубопровідний транспорт» передбачено, що об'єкти трубопровідного транспорту – це магістральні та промислові трубопроводи, включаючи наземні, надземні і підземні лінійні частини трубопроводів, а також об'єкти та споруди, основне і допоміжне обладнання, що забезпечують безпечну та надійну експлуатацію трубопровідного транспорту (ст. 1). Також ч. 1 ст. 16 цього Закону встановлено, що до земель трубопровідного транспорту належать земельні ділянки, на яких збудовано наземні і надземні трубопроводи та їх споруди, а також наземні споруди підземних трубопроводів [14].

Тобто, газопроводи є об'єктами, що не можуть існувати без землі, та переміщення їх є неможливим без їх знецінення, що відповідає ознакам нерухомого майна. Відносно таких об'єктів, як газопроводи, нафтопроводи, водопроводи, виникає питання щодо встановлення його місцезнаходження. Порядком ведення Реєстру прав власності на нерухоме майно,



затвердженого Наказом Міністерства юстиції від 28 січня 2003 р. № 7/5 (zareєстрованого в Міністерстві юстиції 28 січня 2003 р. за № 67/7388) передбачено, що у Реєстрі прав використовуються три види адрес у межах населеного пункту: адреса, яка складається з назви вулиці, номера будинку, номера корпусу та номера квартири; адреса, яка складається з назви іменованого об'єкта та/або назви вулиці, номера об'єкта та номера частини об'єкта; адреса, яка складається з назви іменованого об'єкта, назви вулиці в складі об'єкта, номера об'єкта або номера будинку (п. 3.1.2). При внесенні відомостей до Реєстру про адресу газопроводів, слід використовувати один з визначених Порядком варіантів адрес.

Але щодо газопроводів, нафтопроводів тощо, є неможливим використання такої ідентифікації, оскільки, як правило, такі інженерні споруди тягнуться на сотні кілометрів. Тому досить важко встановити конкретне місцезнаходження такого об'єкту, а отже, визначитися з його державною реєстрацією. Газопроводи, нафтопроводи, а також лінії електропередач, напевно чи можна визнати об'єктами нерухомості. У такому випадку потрібно визнавати будь-які труби спорудами, а отже, нерухомим майном. Такі підходи є недоцільними, враховуючи також ту обставину, що у такому випадку потрібно буде визнавати нерухомим майном будь-яку річ, яка знаходиться під землею, оскільки вона є найбільш «нерухомою».

Існує думка, що розмежування понять «будівля» та «споруда» юридичного значення немає, оскільки законодавство не встановлює спеціальних правил правового регулювання залежно від віднесення об'єктів до «будівель» або «споруд» [15, с. 111]. З цим не можна погодитися хоча б тому, що будівлі пристосовані для знаходження (постійного чи тимчасового) у них людей, а споруди – ні.

Законодавець у ст. 191 ЦК України підприємство як єдиний майновий комплекс відносить до нерухомого майна, хоча не всі матеріальні складники останнього відносяться до нерухомості, а лише земельні ділянки, будівлі і споруди, проте на весь єдиний майновий комплекс поширюється правовий режим нерухомого майна, для здійснення реєстрації та державного контролю за останнім. Підприємство як єдиний майновий комплекс визнається нерухомістю незалежно від того, чи входить до складу останнього нерухоме майно. Це пояснюється необхідністю поширення на договори з підприємством як єдиним майновим комплексом спеціального правового режиму, який поширюється на нерухомість, з метою забезпечення надійності таких договорів, захисту прав як його учасників, так і третіх осіб. Ч. 3 ст. 66 ГК також використовує термін «цілісний майновий комплекс підприємства», визнає його нерухомістю і допускає здійснення купівлі-продажу та інших угод щодо таких об'єктів на умовах і в порядку, визначених цим Кодексом та законами [16, с. 276].

Кількість об'єктів, необхідних для утворення єдиного майнового комплексу, визначається індивідуально для кожного підприємства в залежності від розміру і виду діяльності останнього. Головною метою є те, щоб мінімальна кількість об'єктів, що утворюють підприємство як єдиний майновий комплекс, була достатньою для організації процесу виробництва, здійснення підприємницької діяльності і отримання прибутку.

Щодо частини підприємства як єдиного майнового комплексу, то відокремити її можливо лише за умови, якщо остання включає в себе завершений цикл виробництва, іншими словами, – утворює самостійний єдиний майновий комплекс підприємства. Отже, частина підприємства як єдиного майнового комплексу підлягає продажу лише як самостійний, новий комплекс.

Третю групу становлять рухомі об'єкти, на які законом поширюється правовий режим нерухомого майна. Аналізуючи ст. 181 ЦК України, робимо висновок, що законодавець відносить до нерухомих речей повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації. Можливість поширення правового режиму нерухомості на об'єкти, визначені в абз. 2 ч. 1 ст. 181 ЦК України, враховує практику правових систем багатьох країн світу.

Висновок. Все нерухоме майно умовно можна поділити на три групи. Першу групу становлять об'єкти нерухомості, які віднесені туди за своїм функціональним призначенням. Законодавець земельні ділянки виділив як самостійний і основний вид нерухомості, дана



позиція є справедливою і беззаперечною, адже всі об'єкти розташовані і безперервно пов'язані з землею.

Другу групу нерухомості становлять об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Законодавець визначив це положення в ЦК України, проте не конкретизував дані об'єкти. Об'єкти, які розташовані на земельній ділянці, можна також умовно поділити на два види, а саме: об'єкти природної нерухомості та об'єкти створені в результаті людської діяльності. В свою чергу природна нерухомість це – водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, які не залежать або не завжди залежать від результатів людської діяльності. При цьому слід пам'ятати, що ні ділянки надр, ні відокремлені водні об'єкти, ні багаторічні насадження, ні навіть шар родючого ґрунту землі поза зв'язком з землею існувати не можуть. А до об'єктів нерухомості, створених людською працею, які мають безпосередній зв'язок з землею, слід віднести: будівлі, споруди, єдиний майновий комплекс підприємств та об'єкти незавершеного будівництва.

Третю групу становлять рухомі об'єкти, на які законом поширюється правовий режим нерухомого майна (морські, повітряні судна, космічні об'єкти). Ця група є цілком самостійною і до неї входять речі перераховані в ст. 181 ЦК України.

Список використаних джерел:

1. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України / За ред. проф. В.М. Коссака. – К. : Істина, 2004. – 976 с.
2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – С. 27.
3. Расомахіна О. Порівняльна характеристика договору оренди та купівлі-продажу нерухомого майна / О. Расомахіна // Юридичний журнал. – 2004. – № 4. – С. 64
4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України № 1952-IV від 01.07.2004 р. (зі змінами та доповненнями) // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – С. 553.
5. Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна : Наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24 травня 2001 р. № 127 ; зареєстровано в Міністерстві юстиції України 10.07.2001 р. № 582/5773 // Офіційний Вісник України. – 2001. – № 28. – С. 290.
6. Поліщук О.Г. Окремі правові проблеми набуття земельних ділянок у користування у зв'язку з переходом права власності на нерухоме майно / О.Г. Поліщук // Наше право. – 2013. – № 10. – С. 167172.
7. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. 2003. – № 40–444. – С. 356.
8. Галянтич М.К. Теоретико-правові засади реалізації житлових прав громадян в умовах ринкових перетворень / М.К. Галянтич. – К. : Наук.-дослід. ін.-т приват. права і підприєм., 2006. – 512 с.
9. Артюхова О.А. Деякі проблеми визнання нежитлового приміщення об'єктом права власності / О.А. Артюхова // Університетські наукові записки. – 2006. – № 2(18). – С. 149–154.
10. Про податок з доходів фізичних осіб : Закон України від 22 травня 2003 р. № 889-IV (втратив чинність) // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 37. – С. 308.
11. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19 червня 2003 р. № 978-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 52. – С. 377.
12. Про затвердження Методичних рекомендацій стосовно визначення нерухомого майна, що знаходиться на земельних ділянках, право власності на які підлягає державній реєстрації : Наказ Міністерства юстиції України від 14 квітня 2009 р. № 660/5 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.drsv.gov.ua/show/1153>.
13. Щодо питання проведення технічної інвентаризації та реєстрації прав власності на машиномісця у вбудованих в житлових і нежитлових будинках автостоянках (паркінгах) :



Лист Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 06 листопада 2008 р. № 11/6-1010 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.drsv.gov.ua>.

14. Про трубопровідний транспорт : Закон України від 15 травня 1996 р. № 192/96-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 29. – С. 139.

15. Борщевський І.В. Договір найму (оренди) нерухомого майна : дис. ... к. ю. н. : спец. 12.00.03 / І.В. Борщевський. – Одеса, 2004. – 204 с.

16. Господарський кодекс України від 16 січня 2003 р. // Офіційний вісник України. – 2003. – № 11. – С. 462.

ІЗАРОВА І. О.,

кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри правосуддя
(Київський національний університет
імені Тараса Шевченка)

УДК 347.9

ЦИВІЛЬНИЙ ПРОЦЕС ЄВРОПЕЙСЬКОГО СОЮЗУ: ПРОБЛЕМИ ВИЗНАЧЕННЯ

Стаття присвячена визначенню поняття цивільного процесу ЄС, який сформувався як єдиний механізм розгляду та вирішення цивільних і комерційних справ транскордонного характеру. Проаналізовано основні етапи його формування, джерельну базу, а також провадження, що становлять його основу.

Ключові слова: цивільний процес ЄС, гармонізація цивільного процесу, транскордонні спори.

Статья посвящена определению понятия гражданского процесса ЕС, который сформировался как единый механизм рассмотрения и разрешения гражданских и коммерческих дел трансграничного характера. Проанализированы основные этапы его формирования, базу источника, а также производства, составляющие его основу.

Ключевые слова: гражданский процесс ЕС, гармонизация гражданского процесса, трансграничные споры.

The papers devoted to the definition of civil procedure EU that emerged as the unified mechanism of protecting rights in civil and commercial cross-border matters. And also the basic stages of its formation, legal sources and procedures that constitute its foundation.

Key words: civil procedure EU harmonization of civil proceedings, cross-border disputes.

Вступ. Опосередкований вплив процесів гармонізації та становлення єдиної системи захисту прав у цивільних і комерційних справах транскордонного характеру відчутний в усіх європейських країнах та позначається на загальносвітових тенденціях розвитку цивільного процесуального права.

