

СТАВИЦЬКИЙ В. А.,
здобувач кафедри цивільного права № 2
(Національний юридичний університет
імені Ярослава Мудрого)

УДК 347.44:347.238.3

НЕРУХОМІ РЕЧІ ЯК ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ ПРО ПОРЯДОК ВОЛОДІННЯ ТА КОРИСТУВАННЯ СПІЛЬНИМ МАЙНОМ

У статті досліджуються питання природи нерухомих речей та критерії їх визначення як об'єктів цивільних правовідносин. Аналізуються фізична, юридична й економічна складові нерухомості, розмежовуються об'єкти нерухомого майна та малі архітектурні форми.

Ключові слова: *нерухомість, договір, спільне майно, володіння, користування.*

В статье исследуются вопросы природы недвижимых вещей и критерии их определения как объектов гражданских правоотношений. Анализируются физическая, юридическая и экономическая составляющие недвижимости, разграничиваются объекты недвижимого имущества и малые архитектурные формы.

Ключевые слова: *недвижимость, договор, общее имущество, владение, пользование.*

The issues of legal nature of immovable things and criteria of its qualification as objects of civil legal relations are researched in the article. Physical, legal and economic components of immovable property is analyzed, objects of immovable property and small architectural forms are differentiated.

Key words: *immovable property, contract, joint property, possession, use.*

Вступ. Здатність нерухомих речей виступати предметом договору про порядок володіння й користування спільним майном вносить свої елементи в механізми договірної регулювання відносин спільної власності, адже з нерухомістю пов'язується певний правовий режим, що передбачає особливий порядок фіксації виникнення, переходу та припинення прав посередництвом їх державної реєстрації, а також порядок реалізації відповідних прав. У зв'язку із цим кваліфікація предмета відповідного договору як нерухомої речі зумовлює необхідність врахування відповідного правового режиму та його особливостей. Однак співвласники мають можливість лише кваліфікувати відповідні речі в аспекті їх поділу на рухомі й нерухомі з позиції запропонованих законодавцем критеріїв, які у свою чергу піддаються критиці в юридичній літературі, проте не можуть самостійно визначати природу конкретних об'єктів правовідносин, що в цілому надає відповідним питанням наукової й практичної актуальності.

Природу нерухомого майна розривали такі вітчизняні й зарубіжні вчені, як О. Артюхова, О. Бойко, В. Борисова, О. Бондар, Д. Васильєва, В. Вітрянський, О. Гриценко, І. Ємелькіна, А. Жидельова, Р. Замуравкіна, Н. Кузнєцова, П. Кулинич, Р. Майданик, Є. Мічурін, О. Отраднава, І. Спасибо-Фатєєва, Д. Спесівцев, М. Цуріков, В. Яроцький та інші.

Постановка завдання. Метою статті є встановлення науково обґрунтованих і практично застосовних критеріїв визначення нерухомих речей як об'єктів цивільних правовідносин та предмета договору про порядок володіння й користування спільним майном.

Результати дослідження. Визначення нерухомих речей міститься в абзаці 1 частини 1 статті 181 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), відповідно до якого 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 [1]. Отже, законодавець досить чітко й безальтернативно визначив, що



нерухомим майном є земельні ділянки, а також об'єкти, які відповідають таким ознакам: а) розташовуються на земельній ділянці; б) їх переміщення є неможливим без знецінення; в) їх переміщення є неможливим без зміни їх призначення.

Щодо земельних ділянок як об'єкта правовідносин і нерухомого майна в юридичній літературі та практиці правозастосування майже не виникає питань. Варто погодитись із В. Єрмоленком, що поняття «земельна ділянка» найбільш конкретизує площу земної поверхні як об'єкт правового регулювання [2, с. 44]. Легальне ж визначення такого виду нерухомості міститься в частині 1 статті 79 Земельного кодексу України, відповідно до якої земельною ділянкою є частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами [3].

Що стосується запропонованих законодавцем ознак нерухомого майна, відмінного від земельних ділянок, то варто зазначити, що вони мають фундаментальний характер, однак мають і певні вади. Зокрема, такими критеріями охоплюються не всі об'єкти нерухомого майна, не розмежовуються головна річ та її приналежність, у зв'язку із чим утворюється «конкуренція» правового статусу об'єктів нерухомого майна, а також жодним чином не уточнюється питання призначення нерухомості, що дає змогу для його широкого трактування. Зокрема, під зазначені ознаки не підпадають надра, адже відповідно до статті 1 Кодексу України про надра ними є частина земної кори, яка розташована під поверхнею суші та дном водоймищ і простягається до глибин, доступних для геологічного вивчення й освоєння [4]. Таким чином, у прямому розумінні статті 181 ЦК України надра не можуть вважатись об'єктом нерухомого майна, оскільки не є земельною ділянкою та, на відміну від штучно створених нерухомих речей, не розташовуються на ній, а знаходяться під нею. Водночас варто погодитись із тими вченими, які відносять надра до об'єктів нерухомого майна, наприклад, Ю. Немец [5, с. 102]. У такому аспекті правильно стверджувати, що нерухомістю є ділянка надр як частина земної кори з певними межами, місцем розташування й визначеними правами на неї. Цілком логічно, що ділянки надр є об'єктом нерухомого майна за своєю природою, щонайменше у зв'язку з тим, що вони відповідають майже тим самим ознакам, що й земельна ділянка, за винятком того, що знаходиться під нею.

Другим об'єктом, який необґрунтовано позбавлено статусу нерухомого в розумінні статті 181 ЦК України, є різні споруди, що знаходяться під земельними ділянками (наприклад, бомбосховища, різні укриття, науково-дослідні, військові споруди та споруди цивільного захисту). Маючи схожі властивості з об'єктами нерухомості, розташованими на земельних ділянках, зазначені об'єкти не є нерухомістю в розумінні вказаного положення ЦК України лише через те, що вони розміщуються не на земельній ділянці, а під нею.

Що стосується критерію неможливості переміщення без знецінення та зміни призначення, то варто наголосити, що вже на етапі прийняття ЦК України 2003 р. ця вимога потребувала уточнення. Як зазначає О. Бойко, посилаючись на дореволюційних дослідників проблем цивільного права, сучасні будівельні технології дозволяють без будь-якої шкоди для їх призначення вільно переміщувати в просторі навіть багатопверхові житлові будинки [6, с. 113]. Відповідні технології існували ще в дореволюційний час і не були такими прогресивними, як нині. Водночас на сучасному етапі розвитку науки й техніки переміщувати можна навіть багатоквартирні житлові будинки. Переміщення будівлі є фактично своєрідним новим будівництвом: закладається новий фундамент, на місці старого фундаменту встановлюються катки на колії, за допомогою потужних лебідок надземна частина будівлі рухається та встановлюється на новий фундамент. Технічно переміщення будівлі пов'язане не лише із заміною фундаменту, а й із заміною чи капітальним ремонтом інших конструктивних частин будівлі. Будівля не може переміщуватись неодноразовими переміщеннями, що певною мірою впливає на обґрунтованість правової позиції, відповідно до якої можливість переміщення будівлі нібито спростовує стабільність технічного зв'язку будівлі із земельною ділянкою [7, с. 56–57].

Також щодо зміни призначення варто зауважити, що така зміна, як правило, не відбувається в результаті переміщення. Якщо об'єкт нерухомого майна до переміщення мав житловий тип, тобто призначався для проживання людей, то сам факт переміщення не змінює його призначення, хіба що під час переміщення об'єкт було пошкоджено, що не дозволяє використовувати його за призначенням певний час. Водночас він не змінює своє призначення із житлового на нежитлове, адже фактично використання його для будь-якої мети може бути



небезпечним. Крім того, варто зазначити, що загалом у процесі поділу об'єктів нерухомого майна за призначенням на житлові й нежитлові набуття ними одного з двох статусів передбачає проходження певних процедур, які не залежать від переміщення самого об'єкта. Таке розуміння «фізичного зв'язку» об'єкта нерухомого майна пов'язане з традиційним поділом об'єктів цивільного обороту на рухомі й нерухомі. Зазначений поділ передбачає, що нерухомість – поняття фактичне, а не юридичне [8, с. 98].

Водночас необхідно наголосити, що критерії, наведені в статті 181 ЦК України, є цілком прийнятними для визначення об'єктів нерухомого майна та навіть можуть мати прогресивний характер, однак лише за умови їх уточнення у відповідних положеннях нормативно-правових актів. У зв'язку із цим надзвичайно раціональною постає пропозиція О. Гриценко розглядати нерухомість крізь призму трьох критеріїв: фізичного, юридичного та економічного [9, с. 101–103]. Зазначений підхід певною мірою та фрагментарно розкривали такі вчені, як Г. Шершеневич, К. Малишев, С. Гришаев, Д. Спесівцев, М. Цуриков та інші [10, с. 104; 11, с. 180–182; 12, с. 6]. Суть цього підходу полягає в тому, що поняття об'єкта нерухомого майна «розшаровується» на фізичну, юридичну та економічну складові, які визначають етапи створення об'єкта нерухомого майна, а також демонструють вимоги до нього. Як зазначає О. Гриценко, фізичний зв'язок нерухомого майна із землею означає, що, з одного боку, нерухомістю є ті блага, які штучним чи природним шляхом прикріплено до землі, а з іншого – земля переносить на них свої природно-функціональні параметри, насамперед такі, як простір, площа, відстань [9, с. 102]. «Прив'язка» до землі й неможливість функціонування об'єкта нерухомості без такої «прив'язки» є однією з основних ознак нерухомості, про що стверджують І. Ткаченко, О. Жидельова [13, с. 179; 14, с. 91].

На думку І. Ємелькіної, юридичний зв'язок об'єкта нерухомого майна із землею пов'язується з наявністю у власника нерухомості речових прав на земельну ділянку, на якій він розташовується. При цьому вчений визначає, що через відсутність адекватного законодавства деякі об'єкти нерухомого майна можуть знаходитись на земельних ділянках за відсутності оформлених прав на них [15, с. 18].

Економічну складову нерухомості О. Гриценко розкриває за посередництвом деяких властивостей: обмеженості землі як фундаментальної основи для всіх видів нерухомості; непереміщуваності нерухомості (не у фізичному сенсі, а як об'єкта господарського й правового обороту); тривалості створення, високої капіталоємності, довгострокового існування тощо [9, с. 102].

Водночас комплексне розкриття фізичного, юридичного та економічного критеріїв нерухомого майна запропоновано Д. Спесівцевим. На його переконання, нерухомістю з фізичної (фактичної) точки зору є речі, яким притаманна низка ознак, а саме таких: а) зв'язок із землею, тобто можливість використання нерухомого майна під час його перебування на земельній ділянці; б) переміщення об'єкта нерухомого майна фізично є можливим, однак не раціональним через те, що за цільовим призначенням майно використовується, лише маючи зв'язок із землею; в) метою їх створення є постійне чи тимчасове перебування людини; г) створюється з довговічних матеріалів або з полегшених матеріалів, однак при цьому є вищим ніж 4 м або більшим за площею ніж 30 м² [11, с. 180–181]. Однак варто звернути увагу на те, що вчений не врахував питання щодо можливості використання об'єкта нерухомого майна за його розташування під землею, у зв'язку із чим вважаємо, що вимоги з приводу зв'язку із землею необхідно розуміти так, що нерухомість може використовуватися за цільовим призначенням, перебуваючи на земельній ділянці або під нею. Водночас мету створення об'єкта нерухомого майна варто поєднати з реальною можливістю, тобто нерухомість передбачає можливість перебування людей у ній, крім того, може бути використана для відповідної мети, наприклад, житлові об'єкти можуть бути використані для проживання, а нежитлові – для провадження іншої діяльності.

Також окремо необхідно зупинитись на питанні щодо довговічних матеріалів і розмірів об'єктів нерухомого майна. У його основу покладено протиставлення малих архітектурних форм об'єктам нерухомого майна на тій підставі, що перші створюються з полегшених конструкцій (матеріалів) і мають розміри менше 4 м заввишки або площу менше 30 м². Із цього приводу варто зазначити, що поряд із науковими розробками питання такого розмежування знайшло відображення й у судовій практиці. Згідно з принципом закону «виключення третього» в межах поділу всіх речей на рухомі й нерухомі (стаття 181 ЦК України) будь-



яку річ може бути віднесено або до одного, або до іншого типу. Існування «універсальних» речей, які можуть бути рухомими й нерухомими водночас, або речей, які не належать до жодного з наведених типів, виключається. Особливість мають лише рухомі речі, на які поширено режим нерухомих (абзац 2 статті 181 ЦК України), однак це лише правовий режим, який не змінює природу речі, не перетворює її з рухомої на нерухому. За наведеною логікою мала архітектурна форма є антиподом нерухомих речей. У такому разі діє принцип «мала архітектурна форма є рухомою річчю, а тому не є нерухомою».

Поняття малої архітектурної форми на законодавчому рівні міститься в положеннях Закону України «Про благоустрій населених пунктів» і Закону України «Про регулювання містобудівної документації». Так, відповідно до частини 2 статті 21 Закону України «Про благоустрій населених пунктів» малою архітектурною формою є елемент декоративного чи іншого оснащення об'єкта благоустрою, зокрема альтанки, павільйони, навіси, паркові арки (аркади) та колони (колонади), огорожі, ворота, ґрати тощо [16].

Частина 2 статті 28 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» містить визначення тимчасової споруди торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності. Такою є одноповерхова споруда, що виготовляється з полегшених конструкцій з урахуванням основних вимог до споруд, визначених технічним регламентом будівельних виробів, будівель і споруд, та встановлюється тимчасово, без улаштування фундаменту. Тимчасова споруда для здійснення підприємницької діяльності може мати закриті приміщення для тимчасового перебування людей (павільйон площею не більше 30 м² за зовнішнім контуром) або не мати такого приміщення [17].

Як приклад розмежування малих архітектурних форм та об'єктів нерухомого майна можна навести рішення Крюківського районного суду міста Кременчука Полтавської області від 22 березня 2007 р. в справі № 2-1706/2006 (№ 8-8/2007). Позивач звернувся до суду з позовом про визнання торгового павільйону капітальним об'єктом та про визнання на нього права власності. Судом було встановлено, що земельну ділянку було надано позивачу її власником (Кременчуцькою міською радою) в оренду для розміщення малої архітектурної форми без поглиблення в ґрунт – торговельного павільйону для реалізації продуктів харчування. Крім того, відповідно до містобудівного висновку в разі виконання самовільної реконструкції об'єкта споруда підлягає знесенню. Однак позивачем було порушено як мету відведення земельної ділянки, так і проектні вимоги. Крім того, власником землі йому не надавався дозвіл на будівництво об'єкта нерухомості.

З огляду на наведені обставини суд не знайшов законних підстав для визнання тимчасово встановленої малої архітектурної форми капітальною спорудою. При цьому суд вказав, що оскільки зазначену споруду не може бути визнано капітальною з наведених підстав, то не може бути визнано за позивачем також право власності на неї як на капітальну споруду [18].

Таким чином, суд, розмежовуючи малу архітектурну форму та капітальну споруду, яка є нерухомим майном, тим самим визначив, що мала архітектурна форма, не маючи капітального характеру, не може бути об'єктом нерухомого майна. Саме завдяки цьому ми підходимо до визначення юридичної частини поняття нерухомого майна.

Що стосується юридичного критерію визначення об'єкта нерухомого майна, то, як правило, його розуміють крізь призму наявності юридичного зв'язку між будівлею та землею. Наприклад, під час проведення державної реєстрації прав на новостворене нерухоме майно, як правило, вимагається, щоб власник будівництва мав речові права на земельну ділянку, на якій зводиться відповідний об'єкт нерухомості, адже інакше таке будівництво матиме статус самочинного. Зокрема, в абзаці 3 частини 2 статті 334 ЦК України вказано, що якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, то воно виникає з моменту такої реєстрації [1]. Крім того, положення частини 3 статті 3 та частини 1 статті 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» чітко визначають, що право власності на нерухоме майно виникає з моменту його реєстрації [19].

Таким чином, з юридичної позиції об'єкт нерухомого майна набуває відповідного статусу саме з моменту державної реєстрації прав на нього. Пояснюється це також тим, що саме з моменту державної реєстрації права власності першого власника на об'єкт нерухомого майна держава визнає щонайменше дві обставини: по-перше, що в особи виникло право



саме на об'єкт нерухомого майна; по-друге, що це право є речовим (правом власності), а тому підлягає державній реєстрації відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Економічний критерій нерухомого майна виражається в його здатності виступати предметом ринкових відносин та мати вартість. Економічний критерій притаманний усім нерухомим речам, а також об'єктам незавершеного будівництва або самочинно побудованим об'єктам нерухомості [11, с. 181–182]. Особливістю є лише те, що оборотоздатність самочинно побудованих об'єктів є обмеженою, а права на такі об'єкти, як правило, не можуть переходити між суб'єктами права за посередництвом угод.

Висновки. Якщо підвести межу під ознаками нерухомого майна, то можна зробити висновок, що суть нерухомості, яка розташовується на земельних ділянках, зводиться до наявності трьох основних критеріїв, які конкретизуються конкретними вимогами. Першим критерієм є фізичний. Із цієї позиції об'єктом нерухомого майна є річ, що відповідає таким вимогам: а) знаходиться на земельній ділянці або під нею (у надрах) і може використовуватися за цільовим призначенням лише в такому стані; б) може бути фізично переміщеною, однак використання її за призначенням можливе лише під час перебування на землі чи під землею; в) створюється для постійного чи тимчасового перебування людини в ній або для розміщення устаткування чи виконання інших технологічних функцій; г) створюється з довговічних матеріалів або з полегшених матеріалів, при цьому будучи вищою ніж 4 м або більшою за площею ніж 30 м².

Юридичний критерій прирівнюється до первинної державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна. При цьому така реєстрація можлива лише за наявності у відповідної особи речового права на земельну ділянку, на якій розміщується нерухомість, а цільове призначення цієї ділянки передбачає використання її для будівництва такого типу об'єктів нерухомості, при цьому зазначений об'єкт введено в експлуатацію (якщо введення в експлуатацію такого об'єкта є обов'язковим відповідно до положень законодавства).

Економічний критерій нерухомості зводиться до того, що вона може мати вартісний вимір.

Окреслений підхід може розглядатись як консенсуальне вирішення питання критеріїв визначення нерухомого майна, однак його ефективність може забезпечуватись лише уніфікованою практикою, відповідними законодавчими змінами, а також підтримкою вчених-правників, у зв'язку із чим сподіваємось на приєднання науковців до розгляду й дослідження порушених нами питань і пропозицій.

Список використаних джерел:

1. Цивільний кодекс України (зі змінами станом на 26 листопада 2015 р.) // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.
2. Єрмоленко В. Земельні ресурси в майновому обороті / В. Єрмоленко // Право України. – 2004. – № 6. – С. 43–46.
3. Земельний кодекс України (зі змінами станом на 26 листопада 2015 р.) // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.
4. Кодекс України про надра (зі змінами станом на 26 листопада 2015 р.) // Відомості Верховної Ради України. – 1994. – № 36. – Ст. 340.
5. Немец Ю. Движимое и недвижимое имущество / Ю. Немец // Хозяйство и право. – 1998. – № 6. – С. 102–104.
6. Бойко О. Правова природа об'єктів нерухомості у цивільному праві України / О. Бойко // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2004. – № 11(37). – С. 109–121.
7. Емелькина И. Понятие и признаки недвижимого имущества: в поисках оптимальной модели / И. Емелькина // Хозяйство и право. – 2007. – № 5. – С. 55–63.
8. Кучер В. Правове регулювання поняття «нерухоме майно» за цивільним законодавством / В. Кучер // Підприємництво, господарство і право. – 2013. – № 6. – С. 96–99.
9. Гриценко Е. Экономико-правовые вопросы регулирования отношений на рынке недвижимости / Е. Гриценко // Підприємництво, господарство і право. – 2002. – № 4. – С. 101–104.
10. Гришаев С. Понятие и виды недвижимого имущества / С. Гришаев // Хозяйство и право. – 2006. – № 12. – С. 102–108.



11. Спесівцев Д. Фізична, юридична й економічна складові природи штучно створених нерухомих речей / Д. Спесівцев // Проблеми та стан дотримання захисту прав людини в Україні : зб. матер. III Всеукр. наук-теорет. конф. (м. Київ, 29 листопада 2012 р.). – К. : Нац. академія внутр. справ, 2012. – С. 180–182.
12. Цуріков М. Система правочинів, що підлягають державній реєстрації : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право, міжнародне приватне право» / М. Цуріков. – Х., 2011. – 21 с.
13. Жиделева А. Еще раз к понятию «недвижимость» / А. Жиделева // Проблеми законності. – 2004. – Вип. 68. – С. 177–181.
14. Ткаченко І. Сучасні питання поділу майна на нерухоме та рухоме / І. Ткаченко // Актуальні проблеми держави і права : зб. наук. праць / за ред. С. Ківалова. – 2008. – Вип. 38. – С. 87–91.
15. Емелькина И. Значение «юридической и фактической связи строения с землей» при определении признаков недвижимости / И. Емелькина // Хозяйство и право. – 2004. – № 8. – С. 17–22.
16. Про благоустрій населених пунктів : Закон України від 6 вересня 2005 р. № 2807-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2005. – № 49. – Ст. 517.
17. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 34. – Ст. 343.
18. Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua>.
19. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV (зі змінами) // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.

