

НЕРУХОМЕ МАЙНО ЯК ОБ'ЄКТ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ОСІБ, ЯКІ НЕ ДОСЯГЛИ ПОВНОЛІТТЯ

**ДРУГОВА Валентина Анатоліївна - кандидат юридичних наук, здобувач
ХНУВС**

Данная статья посвящена анализу существующих взглядов на правовые признаки недвижимого имущества и определению тех объектов недвижимого имущества, которые могут принадлежать на праве собственности лицам, которые не достигли совершеннолетия. Исследование осуществлено с учетом существенных изменений в действующем законодательстве Украины и доктрине гражданского права на правовую сущность недвижимого имущества и виды объектов, на которые распространяется правовой режим недвижимости.

Ключові слова: *особи, які не досягли повноліття; право власності; нерухоме майно; земельні ділянки; будівлі та споруди; підприємство.*

Численні перетворення у суспільному житті нашої країни потягли за собою кардинальні зміни інституту власності. Це знайшло своє відображення у Конституції України і у новому цивільному законодавстві, які легітимізували такі важливі категорії, як приватна власність, захист права приватної власності способами, передбаченими законом.

На теперішній час законом чітко встановлена відсутність будь-яких відмінностей у змісті права власності фізичних, юридичних осіб та публічно-правових утворень.

Суб'єктами права власності можуть бути будь-які громадяни незалежно від статі, раси, національності, громадянства, а також незалежно від віку. Це означає, що особи, які не досягли повноліття і не ма-

ють повної цивільної дієздатності, можуть на праві власності мати будь-яке майно, що може знаходитись у власності фізичних осіб. Особи, які не досягли повноліття, як і всі інші суб'єкти цивільного права, мають рівні стартові можливості для набуття права власності. Їм так само, як і іншим суб'єктам права власності належать правомочності володіння, користування та розпорядження щодо їх майна.

В цивільному праві традиційним є поділ речей на рухомі та нерухомі об'єкти права власності. Проте особливий інтерес становлять об'єкти нерухомості. Їхня значна цінність, тривалий термін функціонування, особливості набуття і припинення прав на них обумовлюють спеціальний правовий режим нерухомості.

Проблемам правового режиму нерухомого майна були присвячені роботи М.В. Бабенко, П.О. Гринько, С.П. Грішаєв, І.Д. Кузьміна, У.В. Серокурова, С.В. Скрябін, В.Н. Соловійов, С.А. Степанов, К.М. Полянек, В.В. Чубаров та інші.

Проте на сьогоднішній день проблеми правового режиму нерухомості постають з новою актуальністю внаслідок розвитку сучасної науки та техніки. Внаслідок істотних змін у чинному законодавстві України у доктрині цивільного права змінюються погляди на правову сутність нерухомого майна та види об'єктів, на які поширюється правовий режим нерухомості. У зв'язку з цим виникає потреба у аналізі існуючих поглядів на правові ознаки нерухомого майна

і у визначенні тих об'єктів нерухомого майна, які можуть належати на праві власності особам, які не досягли повноліття.

За часів існування Радянського Союзу поділу речей на рухомі та нерухомі на законодавчому та доктринальному рівні практично не існувало. Так, Цивільний кодекс (далі ЦК) УРСР 1922 р. визнавав весь земельний фонд новоствореної республіки надбанням держави і зазначав, що земля не може бути предметом приватного обороту. Володіння землею допускалося радянською владою лише на правах користування. У примітці до ст. 21 ЦК УРСР 1922 р. було вказано, що із скасуванням приватної власності на землю поділ майна на рухоме та нерухоме відмінений. Що стосується ЦК УРСР 1963 р., то в ньому про нерухоме майно не було навіть згадки [1, с. 141].

Після тривалої перерви термін «нерухоме майно» з'являється спочатку в Основах цивільного законодавства СРСР та республік 1990 р., потім у законах України «Про заставу» від 2 жовтня 1992 р., «Про нотаріат» від 2 вересня 1993 р., «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19 червня 1992 р. та деяких інших законодавчих актах. Але у жодному з них не містилося розгорнутого визначення цього поняття і не було наведено критеріїв розподілу речей на рухомі та нерухомі. Лише з прийняттям у 2003 році нового ЦК України цю прогалину у праві було усунуто.

Відповідно до ст. 181 ЦК України до нерухомих речей належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Тим самим ЦК України при визначенні поняття нерухомого майна відійшов від двоєдиного визначення нерухомості запропонованого, наприклад, цивільним кодексом Росії, який, окрім абстрактного визначення нерухомості, заснованого на принципі нерозривного зв'язку майна із земельною ділянкою, також застосовує метод простого перерахування майна, що відноситься до нерухомого (зокрема, крім земельних ділянок, також ділянки надр, відособлені водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, будівлі та споруди, об'єкти

незавершеного будівництва) (ст. 130). Натомість, ЦК України безумовною нерухомістю визнає лише земельні ділянки. Щодо іншої нерухомості (будівлі, споруди та ін.) застосовується абстрактне визначення, що спричиняє не лише теоретичні, а й практичні проблеми (ст. 181).

Виходячи з легального визначення поняття «нерухомі речі» можна окреслити характерні риси даного об'єкту права власності, що виділяють його серед інших речей.

Перше, що характеризує нерухоме майно, – це його тісний зв'язок із землею, тобто прив'язаність об'єкта нерухомості до конкретного місця на земній поверхні. Наприклад, багаторічні лісові насадження належать до нерухомості тільки тоді, коли вони пов'язані з землею. У випадку відокремлення вони не можуть вважатися нерухомістю, оскільки зникає їх характерна ознака – зв'язок з землею, і, відповідно, їх в такому разі потрібно відносити вже до рухомих речей.

Другою ознакою є неможливість переміщення відповідного об'єкту без знецінення та зміни його призначення. Ця ознака підтверджує першу та конкретизує її, проте характерним для неї є неможливість переміщення нерухомості. Очевидно, що неможливо перемістити землю без зміни її цільового призначення чи без її знецінення. За загальним правилом, нерухомі речі не можуть вільно переміщатися у просторі. Проте ЦК України відносить до нерухомого майна повітряні, морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти та інші об'єкти права, які підлягають державній реєстрації. Хоча вище перелічені рухомі речі за своїми природними властивостями не належать до нерухомості, слід зауважити, що рухомих речам просто надається особливий правовий режим. В цьому випадку не йдеться про зміну фізичної сутності речей, які не є безпосередньо пов'язаними з землею, – мова йде лише про надання їм певного правового режиму, що є характерним саме для нерухомого майна.

Таким чином, нерухомість є особливим об'єктом права власності, оскільки наділена специфічними рисами – сталий зв'язок

із землею, особлива цінність, неможливість переміщення без знецінення та зміни її призначення, неспоживність у процесі використання тощо. Саме вони вимагають визначення спеціальних правил, що регулюють участь таких об'єктів у майновому обороті.

Аналіз вітчизняного законодавства виявляє тенденцію до детального регламентування і встановлення особливого правового режиму речових прав на нерухоме майно. Це зумовлено особливим значенням цього майна і тією функцією, що здійснюється за допомогою права власності та інших речових прав на нерухомість і на її основу – землю. Така докладна регламентація ніяк не заперечує й не обмежує самого права приватної власності та інших речових прав на землю та іншу нерухомість, а, навпаки, – визнає і захищає ці права, якщо це не суперечить соціальним, суспільним інтересам.

В цілому, згідно з чинним законодавством, умовно виділяються такі групи нерухомих речей як: земельні ділянки; об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення; штучно іммобілізовані речі – речі за своїми природними ознаками рухомі, проте на які поширюється режим речей нерухомих [2, с. 36].

Таким чином, виходячи з буквального тлумачення визначення нерухомості, запропонованого ЦК України, нерухомістю може бути визнано досить широке коло об'єктів, що не пов'язане з землею фундаментом, сваями, комунікаціями та не мають ознак капітального будівництва, проте, розташовані на земельній ділянці та не можуть бути перенесені через їх знецінення та зміну призначення (тимчасові споруди на будівельних майданчиках; торгівельні кіоски, розташовані на центральних вулицях міста, перенесення яких за межі міста матиме наслідком їх знецінення у сотні разів та може мати наслідком абсолютну зміну його призначення – використання не для торгівлі, а, наприклад, в якості складу тощо). Відтак, запропоноване ЦК України визначення нерухомості як об'єкта розташованого на земельній ділянці не зовсім відповідає тра-

диційним цивілістичним уявленням про нерухомість. Адже мова має йти про тісний, органічний зв'язок із земельною ділянкою, а не розташування на земельній ділянці. Б.М. Гонгало з цього приводу зазначає, що «для визнання речі нерухомою необхідний міцний зв'язок з землею, неможливість її переміщення без значної шкоди її призначенню» [3, с. 15 – 16].

Інша проблема полягає в тому, що у сучасному світі сам принцип «неможливості переміщення об'єкту без знецінення та зміни призначення» вже не може виступати як універсальний критерій визначення нерухомого майна. Ще Г.Ф. Шершеневич вказував, що «питання про міцність і зв'язок споруди з землею не може бути вирішене принципово з повною точністю. Вирішення його залежить від обставин кожного конкретного випадку... Немає сумнівів, будівельна техніка, що дозволяє переміщати багатоповерхові будинки, здатна ще більше ускладнити і без того не дуже тверду відмінність рухомості від нерухомості» [4, с. 96].

У зв'язку з цим за останні роки в науці цивільного права з'явилася концепція про юридичний характер нерухомого майна. На думку представників цього підходу, нерухомістю є не будь-яке майно, тісно пов'язане з землею, а лише майно, право на яке зареєстровано. О.Р. Козир з цього приводу зазначає: «Нерухоме майно в ст. 130 ЦК РФ – це поняття юридичне, а не фактичне. Нерухомістю у цивільному праві визнається не будь-яке майно, що відповідає ознаці пов'язаності з землею, а лише те, яке маючи такі ознаки, може бути об'єктом цивільних прав. Це означає, що у ролі нерухомого має розглядатися лише майно, на яке може бути встановлено право власності та інші права. А для виникнення таких прав необхідна відповідна державна реєстрація» [5, с. 276]. У такому підході є свої прогресивні та раціональні сторони, на які доцільно орієнтуватись при виробленні нормотворчих пропозицій та ініціатив щодо вдосконалення чинного законодавства України.

Проте дана концепція не в повній мірі відповідає дійсності. В цьому випадку мо-

мент виникнення здатності нерухомого майна бути об'єктом цивільного обігу, яка дійсно виникає лише з моменту первісної державної реєстрації права власності на такий об'єкт, зміщується із моментом, коли на такий об'єкт матеріального світу починає розповсюджуватися специфічний режим правового регулювання – режим правового регулювання нерухомості. Нерухоме майно стає об'єктом специфічного режиму цивільно-правового регулювання задовго до його первісної державної реєстрації. Так, відповідно до ст. 376 ЦК України, самочинно споруджені будівлі визнаються нерухомим майном, а також встановлюються наслідки такого будівництва. У цьому випадку про первинність державної реєстрації взагалі не йдеться. Проте зазначена стаття застосовується для регулювання питання вирішення подальшої долі саме нерухомого майна, а не «сукупності будівельних матеріалів, що використовуються при будівництві», як стверджують прихильники наведеної теорії.

Історично першою та безумовною нерухомістю є земельна ділянка. Віднесення до об'єктів нерухомості земельних ділянок не викликає ніяких сумнівів та дискусій. Проте слід мати на увазі, що нерухомістю є саме земельна ділянка, а не земля в цілому. Адже в теорії земельного права земля у вузькому розумінні розглядається як частина земної поверхні, що розташована над надрами і називається ґрунтовим шаром, у межах території, на яку поширюється суверенітет держави [6, с. 7].

Як зазначається у ч. 1 ст. 79 Земельного кодексу України, земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Таким чином, нерухомим майном є індивідуально визначена частина земної поверхні. Така частина характеризується юридично значимими ознаками: місцезнаходженням, розміром, кордонами та якістю, що відображаються у земельно-кадастровій документації та правовстановлюючих документах. Індивідуалізація земельної ділянки здійснюється шляхом переносу землевпорядного проекту в натуру з позначенням

кордонів землекористування межовими знаками. Відповідно до ст. 791 ЗК України, земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування та державної реєстрації права власності на неї. Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.

Окремою групою об'єктів нерухомості вважаються будівлі та споруди. Слід відразу зазначити, що законодавець не дає визначення цих категорій майна, обмежуючись лише вказівкою на приналежність їх до нерухомих речей.

Законодавець відносить будівлі та споруди до нерухомих речей за ознаками тісного зв'язку з землею та неможливості їх переміщення. Тісний зв'язок з землею та стаціонарність забезпечує наявність такої несучої конструкції, як фундамент, який «укріплений у землю». Як писав Г.Ф. Шершеневич, будівлі, лише поставлені на землю, а не закріплені у ній (лавки, намети, альтанки), мають вважатися рухомими речами [4, с. 96]. Це є вірним і з позиції сучасного права. Будівля без фундаменту, переносні, мобільні конструкції не можуть вважатися нерухомістю.

В той же час одного тільки критерію капітальності будівлі не завжди достатньо до віднесення її до нерухомості. Мова йде про будівлі, збудовані на земельній ділянці, наданій на певний час, з зобов'язанням наступного їх демонтажу. Ці будівлі з точки зору їх будівельних характеристик можуть бути як капітальними, так і не капітальними, тобто без такої несучої конструкції як фундамент. Незалежно від наявності фундаменту вони не можуть вважатися такими, що не переміщуються внаслідок запрограмованого зносу або переносу. Таким чином, правовий режим будівель та споруд як особливого різновиду нерухомості може бути застосований тільки до тих результатів будівельної діяльності, які збудовані без обмеження строку їх існування, безстроково, без встановленого заздалегідь обов'язку по їх зносу чи перенесенню з метою звіль-

нення земельної ділянки та повернення її у попереднє становище.

Будівлі та споруди, як вид нерухомості, мають властивості, які дозволяють виділити дані об'єкти із роду об'єктів нерухомості. До них перш за все належить спосіб появи об'єктів права. Джерелом появи цієї нерухомості є не сили природи, а будівельна діяльність людини. Будівлі та споруди – це рукотворна нерухомість, це інженерно-будівельна конструкція, системи, обсяги, споруджені внаслідок правомірно здійсненої будівельної діяльності. Протиправна діяльність (здійснена в разі відсутності прав на земельну ділянку, без згоди її власника, або дозволу на будівництво, або з істотними порушеннями містобудівних та будівельних норм та правил) призводить до створення речі, на яку не поширюються правила про будівлі та споруди. Щодо цього об'єкту встановлений особливий режим об'єктів самостійного будівництва (ст. 276 ЦК України).

Друга особливість будівель та споруд як виду нерухомого майна полягає у тривалості у часі процесу їх створення. Власне будівельна діяльність представлена декількома етапами – земельні, зварні роботи, кам'яні чи бетонні роботи, монтажні, покрівельні, оздоблювані роботи. Підсумком цього складного процесу є здавання завершеного будівництвом об'єкту до експлуатації у встановленому порядку.

Класифікація будівель та споруд здійснюється за різними підставами в залежності від тієї галузі, для якої вона призначена: бухгалтерський облік, державне статистичне спостереження, оподаткування тощо. Далеко не всі ці класифікації мають значення для визначення правового режиму будівель та споруд як об'єктів нерухомості та виявлення прав та обов'язків володільців цих об'єктів. Для мети даного дослідження класифікаційною ознакою будівель та споруд, перш за все, виступає функціональне призначення. При всій різноманітності функціонального призначення будівель та споруд (житлові будівлі, адміністративні та побутові, виробничі, громадські, складські, сільськогосподарські тощо) у законодавстві виділяється два види – житлові та нежитло-

ві будівлі. Житлові будівлі призначені для постійного проживання в них людини, нежитлові – для перебування в них людини з іншою метою, яка не пов'язана з проживанням.

У власності фізичної особи можуть знаходитися як житлові, так і не житлові приміщення.

За метою використання виділяють такі різновиди нежитлових будівель, як суспільні, до яких належать будівлі призначені для здійснення виробничої, сільськогосподарської, освітньої, лікувальної діяльності, для занять спортом, в якості видовищних, торговельних, адміністративних, побутових, складських, для транспорту. Кожний з цих видів будівель є особливим видом будівельної продукції, для яких нормативними документами про будівництво встановлюються обов'язкові вимоги з точки зору надійності, стійкості, безпеки, охорони здоров'я. такі будівлі, з одного боку, вимагають значних витрат по їх утриманню при обмежених можливостях отримання прибутку, а з іншого – є соціально значущими об'єктами. Таким чином, виходячи з призначення даних будівель та споруд як об'єктів життєдіяльності населення, і тому таких, що представляють значний суспільний інтерес, задовольняти його в найбільшому ступені покликана комунальна форма власності. Тобто право приватної власності на такі будівлі та споруди у фізичних осіб може виникати тільки у виключних випадках. Крім того треба мати на увазі, що чинним законодавством встановлений перелік об'єктів, які можуть знаходитись тільки у державній власності [7, 8].

Житлові будівлі та споруди на сьогоднішній день є найбільш поширеним нерухомим об'єктом права приватної власності фізичних осіб, в тому числі тих, які не досягли повноліття.

Поряд із поняттям «житлові будівлі» у чинному цивільному та житловому законодавстві України широко використовується термін «житло». Проте зміст терміна «житло» відрізняється від змісту понять «житлове приміщення» та «житлова будівля».

Об'єктами права приватної власності фізичних осіб у житловій сфері можуть

бути кілька однорідних і водночас різних об'єктів житлового фонду: індивідуальні житлові будинки, приватизовані, придбані квартири та будинки, квартири в будинках житлових та житлово-будівельних кооперативів з повністю сплаченим пайовим внеском, в будинках товариства індивідуальних власників квартир, квартири та будинки набуті ними у власність на інших підставах, які передбачені законодавством України.

Законодавець включив до категорії житла як окремі об'єкти нерухомого майна (житлові будинки), так і їх частини (квартири, інші приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них), які також підпадають під правовий режим нерухомого майна. Виходячи з цього категорії «житлове приміщення» та «житлова будівля» фактично поглинаються категорією «житло», яка має у цивільному законодавстві характер збірної категорії.

Таким чином, ЦК України закріплено поняття житла в контексті об'єкта права власності та предмета відповідних цивільно-правових правочинів.

Нерухомим майном у ЦК України вважається і підприємство, яке розглядається як єдиний майновий комплекс (складна річ). Проте дане положення чинного законодавства є досить спірним.

Слід зазначити, що спори щодо юридичної сутності підприємства точаться у двох площинах. По-перше, до сього часу залишається невирішеним питання щодо того, чи є підприємство об'єктом чи суб'єктом права.

Протягом історії цивілістичної думки підприємство як явище розглядалося неоднозначно.

Як відомо, у дореволюційній російській літературі підприємство беззастережно визнавалося об'єктом, а не суб'єктом «торгової» (підприємницької) діяльності [9, с. с. 39; 10, с. 147; 11, с. 166].

Після Жовтневої революції, ставши єдиним власником величезної кількості майна, держава, будучи не в змозі безпосередньо, самостійно ефективно використовувати його, змушена була умовно розподілити його більшу частину між своїми

«підприємствами», розглядаючи їх як самостійних суб'єктів господарської діяльності, за боргами яких вона не несла відповідальності, залишаючись при цьому власником усього їх майна. Проте в дійсності ці підприємства, не будучи власниками свого майна, не стали і справжніми товаровиробниками, об'єктивно потребували участі у майновому обороті і тим самим – самостійної правосуб'єктності, а залишилися суто виробничо-технічними утвореннями, що мали на меті лише виробництво будь-якої продукції безвідносно до реальних потреб в ній, оскільки її заздалегідь запланований збут становив вже не їх завдання. Таким чином, вітчизняні державні підприємства понад 30 років (з кінця 20-х до середини 60-х років минулого століття) працювали, взагалі не маючи формально визнаних прав юридичної особи і будь-яких прав на закріплене за ними майно держави [12, с. 759; 13, с. 167 – 168], оскільки у цьому не було необхідності, виходячи з тогочасних умов господарювання [14, с. 4]. Це дало змогу тогочасним вченим розглядати підприємство в якості суб'єкта права державної власності.

У сучасному цивільному праві України термін «підприємство» використовується стосовно як суб'єктів, так і об'єктів права.

У ст. 191 ЦК України термін «підприємство» застосовується в значенні об'єкта. У ст. 62 Господарського кодексу України міститься визначення підприємства як самостійного суб'єкта господарювання, створеного компетентним органом державної влади або органом місцевого самоврядування, або іншими суб'єктами для задоволення суспільних та особистих потреб шляхом систематичного здійснення виробничої, науково-дослідної, торговельної, іншої господарської діяльності.

Проте включення ЦК України до складу підприємства прав вимоги, боргів та низки виключних прав дає підстави вважати, що у ст. 191 ЦК, по суті, міститься визначення підприємства як суб'єкта цивільних прав, оскільки і права вимоги, і борги, і виключні права можуть належати тільки суб'єктам права [15, с. 151].

Таким чином, чітка межа між підприємством як об'єктом права і суб'єктом права не завжди може бути проведена.

Тим не менше, на сьогоднішній день більшість вчених стоїть на позиції визнання підприємства саме об'єктом, а не суб'єктом права [16, с. 267; 17, с. 89; 18, с. 172]. На наш погляд, дана точка зору є більш виваженою та обгрунтованою з точки зору сучасної економічної ситуації в країні. Такий підхід дозволяє найбільш раціонально використовувати всі можливі правові механізми для найбільш ефективного введення в обіг даного виду майна.

Таким чином, підприємство як об'єкт цивільних прав виступає в якості об'єкта права власності та інших речових прав.

Інший аспект проблеми визначення юридичної природи підприємства полягає в тому, що віднесення його до нерухомого майна є зовсім неоднозначним через різноманітність того майна, яке відносить законодавець до його складу.

На сьогоднішній день існують прямо протилежні погляди на цю проблему. Так, на думку О.В. Дзери підприємство як єдиний майновий комплекс є нерухомістю [19, с. 326].

На думку М.В. Бабенка, віднесення підприємства як цілісного майнового комплексу до нерухомості є досить сумнівним. По-перше, нерухоме майно є річчю. Використання поділу на рухомість та нерухомість саме відносно речей є традиційним. Підприємство в цілому не має предметно-матеріальної форми, і виходячи зі змісту ст. 191 ЦК України, річчю у буквальному розумінні не являється [2, с. 37].

Разом з тим, визнання підприємства нерухомістю незалежно від того, чи входить до його складу нерухоме майно, викликано необхідністю підкорення правочинів з підприємством спеціальному правовому режиму нерухомості з метою забезпечення підвищеної надійності таких правочинів, захисту прав їх учасників та третіх осіб [20, с. 19]. Таким чином, на законодавчому рівні підприємство вважається нерухомістю, проте не в силу його зв'язку з землею, а на підставі визначення його законом як такого [21, с. 3].

Отже, підприємство як об'єкт цивільних правовідносин та нерухоме майно може знаходитися у власності осіб, які не досягли повноліття, як правоздатних учасників цивільних правовідносин. Проте коло підстав виникнення прав на такого роду об'єкти права власності є обмеженим. Як правило, це може бути правонаступництво. Хоча не виключено і, наприклад, набуття таких прав на підставі цивільно-правових або сімейно-правових договорів (купівлі-продажу, дарування, договір про припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передачею права власності на нерухоме майно тощо).

Ще однією групою об'єктів, на які закон може поширити правовий режим нерухомості є повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти. Правовий режим даних об'єктів є досить суперечливим і поширення на них режиму нерухомості викликає сумніви.

Перш за все слід звернути увагу на те, що у ст. 181 ЦК України мова йде про три різні категорії майна: повітряні судна; морські судна та судна внутрішнього плавання; космічні об'єкти. Кожна з категорій об'єктів правовідносин має свій правовий режим, який визначається з урахуванням природних властивостей та конструктивних особливостей цих об'єктів. По-друге, на сьогоднішній день чинне законодавство не містить особливих норм, які б дійсно поширювали на зазначені речі правовий режим нерухомого майна. Більше того, відповідно до ч. 2 ст. 1 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» дія цього Закону не поширюється на державну реєстрацію прав на повітряні і морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні та інші об'єкти. Відсутня також у чинному законодавстві вказівка на те, що правочини з даними об'єктами підлягають обов'язковому нотаріальному посвідченню. Виключення складає тільки застава повітряних та морських суден, суден внутрішнього плавання, космічних об'єктів, яка регулюється нормами Закону України «Про іпотеку» від 5 червня 2003 року [22]. І ця обставина, на наш погляд, слугує тільки підтвердженням

того, що на сьогоднішній день немає достатніх підстав вважати, що на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти поширюється режим нерухомої речі.

Крім того, вважаємо, що з позиції правового регулювання спроби поширити єдиний правовий режим на такі різні об'єкти з точки зору їх природних якостей як будівля та космічний об'єкт не є оптимальними. Виходячи з суті правового режиму нерухомого майна та відносин, які щодо них виникають, а найголовніше, з точки зору різниці у позитивно-правових приписах щодо таких об'єктів, віднесення їх до однієї групи речей не дає можливості визначити чіткі критерії «режиму нерухомості» та особливостей її обігу.

Таким чином, на праві власності, особам, які не досягли повноліття може належати нерухоме майно, яке є різним за своїми фізичними властивостями і, відповідно до цього, має різний правовий режим: земельні ділянки; будівлі та споруди, як призначені для проживання в них людини, так і ті, які призначені для перебування в них людей з іншою метою; підприємства, як єдині майнові комплекси тощо.

Зазначені об'єкти права власності покликані задовольняти найважливіші соціальні та економічні потреби людини, тому стабільність та непорушність володіння, користування та розпорядження ними має дуже важливе значення для нормальної життєдіяльності фізичних осіб, а особливо тих, які не досягли повноліття.

Література

1. Гончаренко М. І. Речові права на нерухомість в зарубіжних правових системах // Українське право. – 1998. – № 1. – С. 23 – 26.
2. Бабенко М.В. Вирішення теоретичних засад цивільного обігу нерухомого майна // Вісник Академії праці і соціальних відносин Федерації профспілок України. Науковий збірник. Серія: Право та державне управління. – 2012. – № 2. – С. 35 – 40.
3. Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и

сделок с ним» [общ. ред. Крашенинникова П.М.]. – М.: Спартак, 1999. – 239 с.

4. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. По изданию 1907 г. / Шершеневич Г.Ф. - М.: Спарк, 1995. – 556 с.

5. Козырь О.М. Недвижимость в новом гражданском кодексе России / О.М. Козырь // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика. [Отв. Ред. А.Л. Маковский]. – М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1998. – С. 271 – 298.

6. Земельне право України [Під ред. М.В. Шульги]. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 7.

7. Закон України «Про перелік об'єктів права державної власності, що не підлягають приватизації» від 7 липня 1999 року // Відомості Верховної Ради України. – 1999. – № 37. – Ст.332.

8. Закон України «Про Перелік пам'яток культурної спадщини, що не підлягають приватизації» від 23 вересня 2008 року // Відомості Верховної Ради України. – 2009. – № 8. – Ст.105.

9. Гольмстен А. Х. Очерки по русскому торговому праву. Вып. 1 / Гольмстен А.Х. – С.-Пб.: Тип. Д. В. Чичинадзе, 1895. – 218 с.

10. Каминка А. И. Очерки торгового права / Каминка А.И. - М.: Центр ЮрИнфоР, 2002. – 547 с.

11. Шершеневич Г. Ф. Курс торгового права: Введение. Торговые деятели. Т. 1 / Шершеневич Г.Ф.; Редкол.: Ем В.С., Козлова Н.В. - М.: Статут, 2003. – 480 с.

12. Венедиктов А. В. Государственная социалистическая собственность / Венедиктов А.В.; Отв. ред.: Райхер В.К. – М., Л.: Изд-во АН СССР, 1948. – 839 с.

13. Новицкий И. Б. История советского гражданского права / Новицкий И.Б. – М.: Госюриздат, 1957. – 327 с.

14. Суханов Е. Предприятие и юридическое лицо // Хозяйство и право. – 2004. – № 7. – С. 3 – 11.

15. Гражданское право России: Обязательственное право. Курс лекций. Ч. 2 / Брагинский М.И., Клейн Н.И., Левшина Т.Л., Литовкин В.Н., и др.; Отв. ред.: Са-

АНОТАЦІЯ

Дана стаття присвячена аналізу існуючих поглядів на правові ознаки нерухомого майна і визначенню тих об'єктів нерухомого майна, що можуть належати на праві власності особам, які не досягли повноліття. Дослідження здійснено з урахуванням істотних змін у чинному законодавстві України та доктрині цивільного права на правову сутність нерухомого майна та види об'єктів, на які поширюється правовий режим нерухомості.

SUMMARY

This article is concerned with analysis of existing views on the legal badges of real estate and classification of the real estate that may be possessed by persons, who are not yet at the age of majority. The study was undertaken with consideration to the significant changes in current legislation of Ukraine and the very essence of the civil law on the legal nature of real estate objects and object types, which are extended to the legal status of property.

диков О.Н. – М.: БЕК, 1997. - 704 с.

16. Цивільне право України. У двох частинах. Частина 1. Підручник / За заг. ред. д-ра юрид. наук, проф. Шишки Р.Б. та канд. наук, доц. Кройтора В.А. – Х.: Вид-во Харківського нац. ун-та внутр. справ, 2008. – 516 с.

17. Цивільне право України : навч. посіб. / Ю.В. Білоусов, В.А. Ватрас, С.Д. Гринько та ін.; за ред. Р.О. Стефанчука. – К.: Правова єдність, 2009. – 536 с.

18. Гражданское право Украины: [Учебник для вузов системы МВД Украины]: В 2-х частях. Часть 1 / А.А. Пушкин, В.М. Самойленко, Р.Б. Шишка и др.; под. ред..

проф. А.А. Пушкина, доц. В.М. Самойленко. – Х.: Ун-т внутр. дел; «Основа», 1996. – 440 с.

19. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: У 2 т. / За ред. О.В. Дзери. – К.: Юринком Інтер, 2008. – Т. 1. – 832 с.

20. Куликов А.Д. Ипотека предприятия как имущественного комплекса. – М., 2000. – 69 С.

21. Эрделевский А. М. Комментарий к Федеральному закону о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. – М., 1999.

22. Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38. – Ст.313.