

УДК 347.214.2

В.С. ЛОГВІН, Харківський національний університет внутрішніх справ

РЕЧОВЕ-ПРАВОВЕ СПІВВІДНОШЕННЯ БУДІВЛІ ТА РОЗТАШОВАНИХ В НІЙ НЕЖИТЛОВИХ ПРИМІЩЕНЬ

Ключові слова: будівля, нежитлове приміщення, нерухома річ, правовий режим нерухомого майна

Під впливом практики, потреб майнового обороту Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно» нежитлові приміщення віднесено до самостійних об'єктів нерухомого майна (ч.1 ст.5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). Прийняття даного Закону стало підставою подальшого розвитку дискусій щодо правового режиму будівлі і розташованих у ньому нежитлових приміщень як об'єктів нерухомого майна.

Теоретичні питання співвідношення будівлі та розташованих у ній приміщень вже не раз обговорювалося. Зокрема, проблеми правового режиму нежитлових приміщень у будівлях обговорювалися в працях О.А. Артюхової, М.К. Галянтича, О.В. Демченко, С.О. Зубкова, І.В. Спасибо-Фатєєвої та ін. Однак, незважаючи на це, правовий режим будівель і приміщень все ще залишається неврегульованим розділом цивільного законодавства.

З одного боку, положення Цивільного кодексу України розроблені, виходячи з того, що будівля є єдиним і неподільним об'єктом цивільного права, який може знаходитися в спільній власності декількох осіб на умовах, визначених Кодексом, але в принципі не може бути поділена на самостійні об'єкти. І тому нежитлові приміщення в будівлі, будучи, по суті, частиною цього неподільного об'єкту (на відміну від житлових приміщень), взагалі не повинні виступати як самостійні об'єкти

цивільно-правових угод. З іншого боку, в результаті здійсненої приватизації нежитлові приміщення були залучені в цивільний оборот саме як самостійні об'єкти.

Таким чином, метою статті є обґрунтування речово-правової моделі співвідношення будівлі та розташованих у ній нежитлових приміщень, яка, з одного боку, відповідала б усталеним уявленням про будівлю як нерухоме майно (у тому числі, її неподільність), а з іншого – не скасовувала б усталені в законодавстві та практиці право власності на нежитлові приміщення та їх оборотоздатність.

Для того, щоб будівля брала участь в цивільних правовідносинах, право на неї (як на різновид нерухомого майна) повинно бути зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (ст.3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). У той же час аналогічні вимоги щодо реєстрації прав існують відносно нежитлових приміщень. Тобто, у випадку якщо одноосібний власник будівлі вирішує вчинити будь-які правочини щодо нежитлових приміщень, як об'єктів нерухомого майна, він згідно ч.6 ст.3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» зобов'язаний пройти процедуру державної реєстрації свого права власності на ці нежитлові приміщення [1] – існує необхідність одночасної державної реєстрації права власності і на будівлю, і на розташовані в ній нежитлові приміщення.

У зв'язку з цим виникає питання, чи можливе одночасне існування як самостійних об'єктів цивільних прав нежитлового приміщення і будівлі, в якій знаходиться приміщення, а, отже, й одночасна реєстрація прав на дані об'єкти. На дану проблему указує і С.А. Степанов: «Яким чином співвіднести одне з концептуальних положень цивілістики про неподільність та індивідуальну визначеність нерухомої речі, якої є будівля, з можливістю (і навіть необхідністю) щодо вільної, незалежної від юридичної долі будівлі участі в обороті його «технічної» частини – примі-

щення як самостійного нерухомого об'єкта цивільних прав? [2]».

У юридичній літературі немає єдиної думки щодо речово-правової моделі, що пов'язує будівлю із розташованими у ній нежитловими приміщеннями. Автори пропонують різні конструкції, які зводяться або до встановлення особливого режиму нежитлового приміщення як самостійного об'єкту цивільних прав, або до обґрунтування режиму будівлі як неподільного об'єкту, при цьому представляючи нежитлове приміщення як право на частку в праві власності на будівлю, інше майнове право, фікцію тощо.

Зокрема, прихильники конструкції нежитлового приміщення як самостійного об'єкту цивільних прав вважають, що може існувати тільки один об'єкт цивільних прав: будівля або приміщення [3, 4]. У разі, коли нежитлові приміщення, які спочатку були частиною будівлі, згодом стали самостійними об'єктами прав, які придатні для самостійного використання, і у яких є свої власники (права яких були відповідним чином зареєстровані), будівля як об'єкт нерухомого майна повинна припинитися, поступившись двом новим нерухомим речам: приміщенню і будівлі без цього приміщення. Технічно будівля, залишаючись предметом матеріального світу, існує, а юридично – ні, оскільки законодавство не визнає можливість реєстрації права на інший об'єкт, відмінний від вказаних в законі.

Для позначення такого предмету матеріального світу, як будівля, з якої виділено нежитлове приміщення, в літературі використовуються різні спеціальні поняття. Зокрема Є.О. Трубачев пропонує таку будівлю позначати терміном «будова», під якою розуміється окремих завершений будівництвом правомірно зведений об'єкт, переміщення якого неможливе без заподіяння невідповідного збитку призначенню, але який при цьому не визнається об'єктом цивільних прав відповідно до закону [5].

Ми вважаємо, що таке розуміння будівлі як складної речі, що припиняє своє юридичне існування у разі виділу нежитлового примі-

щення як самостійного об'єкту, є некоректним і тягне за собою певні наслідки. Найбільш пагубним практичним наслідком юридичного «зникнення» будівлі є втрата зв'язку об'єкту нерухомості із земельною ділянкою. При «зникненні» будівлі виявити такий зв'язок безпосередньо між земельною ділянкою і наявними в будівлі «самостійними» приміщеннями дуже важко.

Крім того, приміщення, будучи, як і будь-яка нерухома річ, індивідуально-визначеним, визначається, в тому числі, і зазначенням на будівлю, в якій знаходиться, інакше, при неможливості юридичного існування будівлі, належним чином ідентифікувати приміщення неможливо. Отже в силу об'єктивної неподільності будівлі як речі неможливо говорити про нежитлове приміщення як повністю «самостійний», «незалежний від будівлі» об'єкт нерухомого майна.

Існує ще одна достатньо оригінальна думка щодо моделі речових прав на приміщення в будівлі. Так, К.І. Скловський вважає, що будівля і приміщення в ній, будучи різними об'єктами нерухомого майна, можуть мати різних власників, які здійснюючи свої права одночасно, можуть укласти договори про порядок експлуатації та утримання об'єктів, що належать ним, причому кожен з них має право захищати своє право від порушень з боку іншого [6, с.47–48].

До прихильників концепції одночасного існування двох об'єктів цивільних прав – будівлі і нежитлового приміщення – слід віднести і С.А. Степанова, який обґрунтовує можливість існування комплексної конструкції складеної нерухомої речі, що передбачає можливість утворення одного нерухомого об'єкту (наприклад, приміщення) у складі іншого нерухомого об'єкту (наприклад, будівлі), – так званої «об'єктно-правової матрьошки» [2]. При такій конструкції власник будівлі після продажу приміщення (ряду приміщень) залишається власником будівлі, тоді як покупець приміщення володіє, користується і розпоряджається виключно придбаним майном, «пов'язуючи» свої права з правами власника будівлі [2].

Суть такої юридичної моделі, яка відрізняється від складної речі, виявляється в обороті наступними специфічними рисами. По-перше, складена нерухома річ – об'єкт нерухомого майна, що містить в своїх просторових межах інше нерухоме майно. По-друге, складена нерухома річ і нерухомі речі в її складі – відносно самостійні об'єкти цивільних прав. Кожна із них вільно бере участь в обороті. По-третє, структурно-елементні відносини складеної нерухомої речі і об'єкту у складі цієї речі виявляються в двох рівнях: «ослабленому», пасивному вигляді при самостійній участі кожної нерухомої речі в окремих, не пов'язаних між собою цивільно-правових угодах (горизонтально-сумативний рівень) і достатньо жорсткому, взаємозалежному вигляді – в правовідносинах між власниками цих об'єктів, в правовідносинах цих власників з третіми особами (вертикально-комплексний рівень). Вертикально-комплексний рівень припускає посилення міжелементних зв'язків і зумовлює юридичне панування складеної речі над об'єктом в її складі [2].

Незважаючи на детальну аргументацію та відповідність умовам практики, дана концепція наразі навряд чи може отримати своє закріплення в українському законодавстві, оскільки конструкція складеної нерухомої речі не передбачена серед речей, як об'єктів цивільних прав.

Протилежною попереднім є позиція Є.О. Суханова, який пропонує застосувати досвід австро-німецького права і встановити на будівлю спільну часткову власність, при якій частки визначаються не в речі, а в праві на неї, а конкретна частина речі – приміщення – надається власникові в користування або на обмеженому речовому праві [7, с.48–49]. М. К. Галянтич додає, 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 спільної власності на цей об'єкт нерухомості [8, с.214].

В Україні пряме запозичення австро-німецької моделі утруднено визначенням Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» нежитлового приміщення як самостійного об'єкта нерухомого майна, що повністю належить власникові на праві власності. Власник нежитлового приміщення як самостійного об'єкта цивільних прав може здійснювати повноваження щодо такого приміщення за своєю волею, незалежно від волі інших осіб (ч.1 ст.316 ЦК України). Так же само здійснює свої повноваження й власник будівлі. Таким чином, з точки зору здійснення прав, що не вимагає досягнення згоди на розпорядження нежитловим приміщенням або будівлею, спільна часткова власність на будівлю у контексті ч.1 ст.358 ЦК України виникає не у будь-якому випадку.

Згідно п.14.1.15 ст.14 Податкового кодексу України [9], будівлі – це земельні поліпшення, що складаються з несучих та огороджувальних або сполучених (несуче-огороджувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення майна, тварин, рослин, збереження інших матеріальних цінностей, провадження економічної діяльності. Подібні визначення будівлі містяться у Державному класифікаторі будівель та споруд ДК 018-2000 [10] та у Стандарті № 2 «Оцінка нерухомого майна» [11].

Буквальне прочитання цих визначень указує на те, що будівля є видом нерухомого майна, що складається з приміщень. При цьому відмінність будівлі від інших споруд полягає в призначенні (для тимчасового або постійного перебування людей) і початковій розділеності на приміщення, тоді як споруда є одиничним результатом будівельної діяльності, призначеним для здійснення технічних функцій [12, с.33].

В силу об'єктивної неподільності будівлі як речі, що не поділяється на кілька подібних їй речей, приміщення в принципі неможливо вважати абсолютно «самостійними», «незалежними» від будівлі. Питання про правовий

режим нежитлових приміщень в будівлі повинне вирішуватися залежно від виду такого приміщення. Нежитлові приміщення, які можна виділити в натурі і призначення яких не пов'язано з обслуговуванням будівлі, є відносно самостійними об'єктами нерухомого майна, які зберігають зв'язок із будівлею. Право власності на таке нежитлове приміщення підлягає державній реєстрації.

Неможливість відокремлення частини будівлі в натурі тягне і неможливість встановлення на неї окремого права власності. У такому випадку об'єктом права власності повинна вважатися сама будівля в цілому і встановлення на неї прав власності декількох осіб одночасно можливо тільки за допомогою використання механізму спільної часткової власності.

Аналіз практики показує, що не завжди вищевикладене розуміння змісту права власності на будівлю та приміщення в ній відображено у правочинах. Іноді об'єкт правовідносин, що не відокремлений в натурі (частина будівлі), відображається посиланням не на відповідні частки у праві власності, а безпосередньо на окремі нежитлові приміщення, які знаходяться у фактичному користуванні сторін договору, або на реальні чи ідеальні частки у майні, що є помилковим. Під реальною часткою розуміють конкретну, фізично відокремлену частину спільного майна, яка начебто належить кожному із співвласників, що по суті, веде до заміни власності багатосуб'єктної на односуб'єктну. Неправильним є також і посилання в тексті договору на ідеальну частку (вона по суті протиставляється частці реальній), яка зводить право на частку виключно до її вартісного вираження [13].

Вирішенням такої проблеми, на нашу думку, може стати закріплення у законодавстві правового режиму нежитлового приміщення саме як об'єкту нерухомого майна, відокремленого в натурі, однак нерозривно пов'язаного із будівлею (житловим будинком) в якому він знаходиться. Дана характеристика не зводиться до жодного з наведених вище протилежних поглядів на приміщення в будівлі, але в той же час відображає кожен із них,

примирюючи дві крайності в об'єктивно існуючому протиріччі між неподільною будівлею і оборотоздатним приміщенням.

Грунтуючись на цьому двоєдиному уявленні про приміщення як відносно самостійний і оборотоздатний об'єкт нерухомого майна, що одночасно є невід'ємною частиною неподільної будівлі, можна погодитися з тим, що у складі неподільних речей в ряді випадків можуть відокремлюватися (технічно, функціонально, економічно, юридично і т.д.) їх невід'ємні частини, ступінь відокремлення (відносної самостійності) яких визначається реальною майновою практикою, потребами майнового обороту, а також традиціями національної правової системи [14].

Таким чином, наведене дозволяє зробити висновок, що у складі самостійного об'єкта нерухомого майна (неподільної будівлі) можуть утворюватися інші відокремлені об'єкти нерухомого майна (нежитлові приміщення), які беруть участь у власній якості в майновому обороті, але при цьому вони повинні зберігати нерозривний зв'язок з будівлею. Неможливість відокремлення частини будівлі в натурі тягне і неможливість встановлення на неї окремого права власності. У такому випадку об'єктом права власності повинна вважатися сама будівля в цілому і встановлення на неї прав власності декількох осіб одночасно можливо тільки за допомогою використання механізму спільної часткової власності.

ЛІТЕРАТУРА

1. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» : від 01.07.2004 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.
2. Степанов С. А. Составная недвижимая вещь / С. А. Степанов // Журнал российского права. – 2004. – № 8. – С. 39–46.
3. Чубаров В. В. Правовой режим нежилого помещения как самостоятельного объекта недвижимости / В. В. Чубаров // Право и экономика. – 2003. – № 3. – С. 36–41.

4. Сафонов А. В. Нежилое помещение как объект гражданских прав : автореф. дисс. на соискание ученой степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / А. В. Сафонов. – Екатеринбург, 2011. – 25 с.

5. Трубачев Е. О. Нежилые помещения как объекты недвижимости (гражданско-правовой аспект) : автореф. дис. на соискание ученой степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / Е. О. Трубачев. – Томск, 2009. – 30 с.

6. Скловский К. И. Собственность в гражданском праве / К. И. Скловский. – 5-е изд., перераб. – М. : Статут, 2010. – 893 с.

7. Суханов Е. А. О понятии и видах вещных прав в российском гражданском праве / Е. А. Суханов // Журнал российского права. – 2006. – № 12. – С. 42–50.

8. Галянтич М. К. Теоретико-правові засади реалізації житлових прав громадян в умовах ринкових перетворень / М. К. Галянтич. – К. : Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва, 2006. – 512 с.

9. Податковий кодекс України : від 02.12.2010 р. // ВВР України. – 2011. – № 13–14, № 15–16, № 17. – Ст. 112.

10. Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018-2000 / затв. наказом Державного комітету України по стандартизації, метрології та сертифікації : від 17.08.2000 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?code=va507565-00>.

11. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» : від 28.10.2004 р. // Урядовий кур'єр. – 2004. – № 214.

12. Науково-практичний коментар Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» // Законодавство. Методичні матеріали: наук.-практ. посіб. – К. : Юрінком Інтер, 2013. – 472 с.

13. Єрьоменко В. Проблеми нотаріального посвідчення договорів про поділ нежитлової будівлі, що є спільною частковою власністю / В. Єрьоменко // Нотаріат для Вас. – 2006. – № 9. – С. 43.

14. Максимович Д. А. Правовой режим зданий и помещений в России : автореф. дисс. на соискание ученой степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / Д. А. Максимович. – М., 2009. – 25 с.

Логвін В. С. Речове-правове співвідношення будівлі та розташованих в ній нежитлових приміщень / В. С. Логвін // Форум права. – 2014. – № 1. – С. 328–332 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/FP_index.htm_2014_1_57.pdf

Розглядаються питання речово-правової моделі співвідношення будівлі і розташованих у ній нежитлових приміщень. Проаналізовано українське законодавство, наукові дослідження щодо правового режиму будівлі і нежитлових приміщень, зроблені ґрунтовні висновки, які мають як теоретичне, так і практичне значення щодо зазначеного питання.

Логвін В.С. Вещно-правовое соотношение здания и расположенных в ней нежилых помещений

Рассматриваются вопросы вещно-правовой модели соотношения здания и расположенных в нем нежилых помещений. Проанализировано украинское законодательство, научные исследования относительно правового режима здания и нежилых помещений, сделаны основательные выводы, которые имеют как теоретическое, так и практическое значение относительно указанного вопроса.

Logvin V.S. Proprietary Value of the Building and Placed It in Non-Residential Premises

The questions of materially-legal model of correlation of building and non-residential apartments located in him are examined in the article. The Ukrainian legislation, scientific researches of the relatively legal mode of building and non-residential apartments, is analyzed; sound conclusions which have both theoretical and practical value of the relatively indicated question are done.