

УДК 711

Недава О.Л.,  
Київський національний університет будівництва і архітектури**ВИДИ ФОРМУВАННЯ НОВИХ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ**

*У даній статті викладено основні види формування нових об'єктів нерухомості та проблеми пов'язані з цим процесом.*

На сьогоднішній день в Україні для всіх суб'єктів господарювання і звичайного населення формується нова економічна середа, багато елементів якої знаходяться в стадії становлення та вивчення. Данні процеси значною мірою позначаються на нерухомості, як на важливій складовій ринку країни. Нерухомість є частиною національного багатства України, безпосередньо бере участь практично у всіх видах діяльності держави. Визначальним моментом у розвитку регулювання зазначених об'єктів став перехід від закріпленої у законодавстві виключної державної власності на них до визнання множинності форм власності, які захищаються законом в однаковій мірі. Трансформація угод із нерухомості здійснювалась також шляхом розширення кола об'єктів нерухомості, що залучаються до цивільного обігу.

Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III увів земельні ділянки у сферу цивільного обігу як об'єкти нерухомості, щодо яких можуть вчинятися різні види право чинів (купівлі-продажу, оренди, міни, дарування, іпотеки, спадкування тощо). Розвиток ринку нерухомості є гарантією реалізації основного конституційного права громадян – права приватної власності, права мати майно у власності: володіти, користуватися і розпоряджатися ним на свій розсуд. Цей ринок здатний вивести державу з кризи. Необхідно лише організувати і скоординувати дії щодо організації ринку нерухомості, забезпечити його стабільне динамічне функціонування.

Таким чином, формування нових об'єктів нерухомості багато в чому визначає економічну позицію України поряд з іншими країнами..

Характер земельної власності в населених пунктах детермінований самою сутністю цих земель, як просторового базису соціально-економічного та містобудівного розвитку. При цьому використання земель населених пунктів не обмежується лише їх поверхнею, як у сільськогосподарському або лісогосподарському виробництві, а включає надземний і підземний простір.

Відразу після введення загального поняття нерухомого майна, у спеціальних законодавчих актах з'явилися поняття “нерухомості в житловій сфері” і “нерухомості в містобудуванні”, що визначалися шляхом вичерпного перераху-

вання об'єктів. Таким чином, відбувалася конкретизація загального поняття стосовно окремих об'єктів чи сфер діяльності.

В першу чергу, необхідно зазначити, що в якості нерухомого об'єкту у правовідносинах не можна розглядати землю (якою визнається планета Земля, або поверхневий шар земної кулі, або відокремлена від природного середовища частина (маса) речовини, вміщена в яку не будь місткість (наприклад вагон), а також землі – як “Природний компонент, не вилучений з довкілля, а органічно в нього вплетений, взаємодіючий з водами, лісами та іншими природними ресурсами”. В цивільно-правових, майнових відносинах земля як нерухомий об'єкт виступає в якості чітко визначеної земельної ділянки, оскільки їх об'єктом можуть бути лише індивідуально визначені речі.

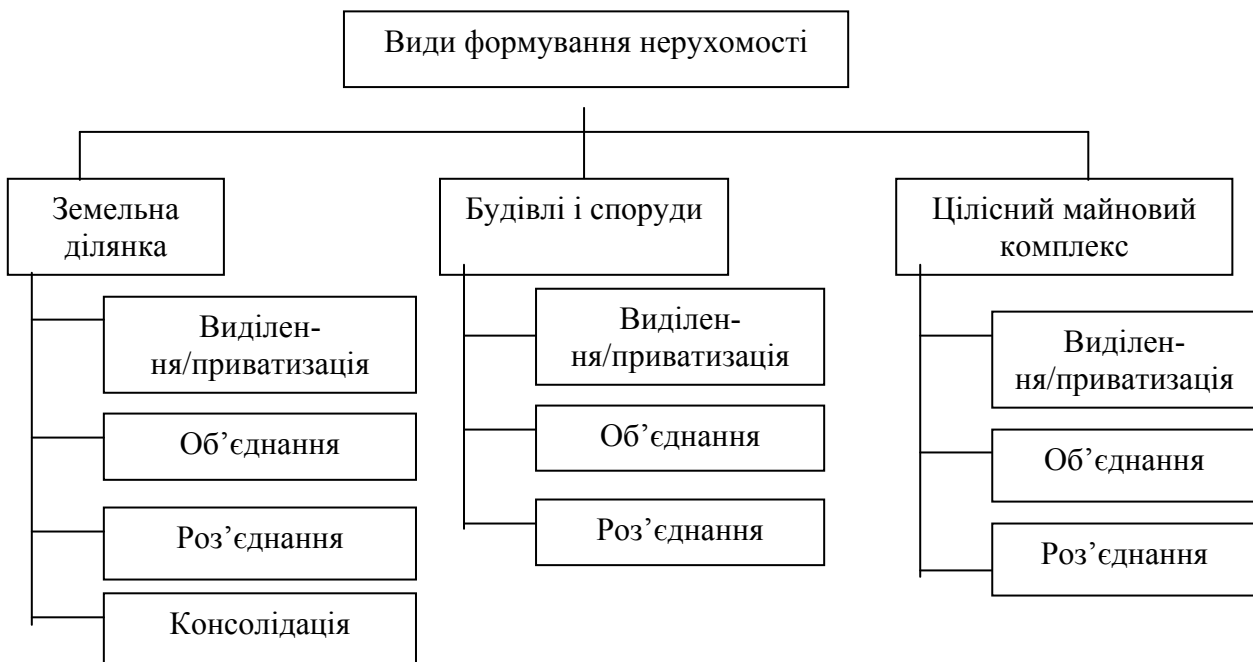
Під **земельною ділянкою** як об'єктом цивільних правовідносин необхідно розуміти частину земної поверхні, яка точно виміряна, має кадастровий номер на карті та може бути об'єктом цивільних правовідносин. Земельна ділянка включає в себе поверхневий (грунтовий) шар, який знаходиться під нею, замкнені водойми до 3 га (ст. 4 Земельного кодексу України), рослини, що знаходяться на ній, в тому числі і ділянки лісів до 5 га (ст. 4 Земельного кодексу України) якщо інше не встановлено законом.

Під **будівлею** розуміють індивідуально-визначений, архітектурно-будівельний об'єкт капітального типу, призначений для створення певних умов праці (виробничі корпуси цехів, склади, школи) чи для проживання людей (житлові будинки), до складу будівлі входять всі об'єкти її життєзабезпечення – підсобні приміщення в будинку капітального типу, придатне для постійного у ньому проживання і таке, що відповідає передбаченим законом санітарно-технічним вимогам.

**Споруди** – це об'єкти інженерно-будівельних інфраструктур, призначених для технічних функцій. Причому майно може бути класифіковане як споруда чи будівля лише за умовою проведення будівництва на підставі дозволу на виконання будівельних робіт, затвердженої проектною документації та при наявності акту про прийняття об'єкту в експлуатацію у відповідності з порядком, встановленим Законом України “Про основи містобудування”. [ 22, с. 167]

Поняття **підприємства як майнового комплексу** цивільних правовідносин відродилося в українському законодавстві в кінці 80-х – на початку 90-х років минулого сторіччя і було пов'язане з процесами роздержавлення і приватизації. На цьому етапі приватизаційне законодавство дозволило визначити сутність і склад майнових комплексів підприємств, їх реальну матеріальну цінність для учасників ринкових відносин. Можна навіть стверджувати, що саме воно і стало передумовою трансформації підприємства із суб'єкта цивільних правовідносин в об'єкт прав, що знайшло остаточне завершення у Цивільному

кодексі України від 16 січня 2003 року (ч. 1 ст. 191). Державні підприємства зберігаються як суб'єкт публічного права і відповідно до п. 2 ст. 2 Цивільного кодексу України можуть бути учасниками цивільних правовідносин як і всі інші суб'єкти публічного права. Виходячи з того, що державне підприємство є юридичною особою публічного права у цивільних відносинах, на нього поширюються положення Цивільного кодексу України. Відповідно до нового законодавства підприємство як об'єкт цивільного обороту являє собою не просто річ або сукупність речей, а саме єдиний майновий комплекс, що включає до свого складу поряд з нерухомістю – земельними ділянками, будівлями, спорудами і рухомим майном – устаткуванням, інвентарем, сировиною, продукцією також зобов'язальні права, вимоги, борги і деякі виключні права, наприклад, торгівельну марку або інше позначення тощо.



**Рис.1. Формування основних видів нерухомості**

Одним з наслідків приватизації державного майна та появи великої кількості нових власників нерухомості стало зростання кількості цивільно-правових угод, спрямованих на поділ чи об'єднання об'єктів нерухомого майна.

Громадяни, що незадоволені архітектурно-планувальними параметрами квартир, які будувалися в Україні на основі типових проектів, набувають у власність суміжні квартири з метою їх перепланування в одне помешкання. В результаті цього на базі двох об'єктів нерухомого майна створюється один.

Останнім часом почастишали випадки укладення громадянами угод щодо придбання у власність суміжних земельних ділянок з метою їх об'єднання в одну ділянку більшої площі.

Власники будинків продають їх частинами іншим особам, а власники частин будинків набувають у власність інші частини, об'єднуючи їх в один об'єкт.

Окрім того, при приватизації державного майна нерідко відчужувались цілісні майнові комплекси як єдині об'єкти нерухомого майна. Проте, вони склалися з окремих будинків та споруд, і нові власники почали продавати їх окремо на вторинному ринку. Це викликало необхідність роз'єднання або виділення окремих об'єктів з цілісного майнового комплексу. Процес формування нових об'єктів нерухомості показан в таблиці №1.

Таблиця 1

### Процес формування нових об'єктів нерухомості

|   | Процес формування             | Визначення   |
|---|-------------------------------|--|
| 1 | <b>Виділення/приватизація</b> | Процес переходу будь-якої форми власності (державної, особистої, колективної) у приватну   |
| 2 | <b>Об'єднання</b>             | Процес формування нового об'єкту з декількох існуючих  |
| 3 | <b>Роз'єднання</b>            | Процес формування окремих об'єктів з одного існуючого  |
| 4 | <b>Консолідація</b>           | Інтегрована система заходів з організації території землекористувань (землеволодінь) за допомогою об'єднання розділених земельних ділянок у компактні масиви, створення правових та інституційних механізмів щодо уникнення фрагментації земель. |

На жаль, до останнього часу об'єднання, а тим більше роз'єднання об'єктів нерухомого майна було і залишається досить складною справою. Це обумовлено тим, що законодавство України з цих питань сформоване ще в радянські часи і не передбачає вищезазначених дій щодо нерухомого майна. В результаті громадяни, які виявили бажання об'єднати належні їм на праві власності

об'єкти нерухомого майна, натикаються на великі труднощі, перш за все правового та організаційно-правового характеру.

### **ЛІТЕРАТУРА:**

- 1.Юльстад Барбру.«Землепользование и общественное планирование»Учебное пособие. Швеция, 1995.
- 2.ДБН 360-92\*\*. Містобудування.Планування і забудова міських і сільських поселень. – К.: Мінбудархітектури України, 2000. – 109 с.
- 3.Інструкція щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна від 18.06.2007 №55.
- 4.Декрет Кабінету Міністрів України „Про приватизацію цілісних майнових комплексів державних підприємств та їхніх структурних підрозділів,зданих в оренду”, від 20.05. 1993 р.№ 57
- 5.Звіт про науково-дослідну роботу «Врахування містобудівної нормативної бази при розробці варіантів розподілу нерухомості», КНДІСЕ.

### **АННОТАЦІЯ**

В данной статье изложены основные виды формирования новых объектов недвижимости и проблемы связанные с этим процессом.

### **ANNOTATION**

In this article the basic types of forming of new objects of the real estate and problem are expounded related to this process.