

І.В. Кошкалда, д-р екон. наук, професор
Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва

ВРЕГУЛЮВАННЯ ПРАВОВИХ ОСНОВ НЕРУХОМОСТІ

У статті проаналізовано правові основи об'єктів нерухомості. Використовуючи нормативно-правові документи досліджено питання щодо розмежування понять нерухомість і майно. Визначено правові основи власності на нерухомість та розроблено пропозиції щодо врегулювання питань правового характеру, що полягають в уточненні та узгодженні окремих положень діючих нормативно-правових документів.

Ключові слова: *нерухомість, майно, власність, право власності.*

Постановка проблеми. Регулювання відносин власності у суспільстві відбувається безпосередньо на правовій основі, тобто є нормативним та загальнообов'язковим і відносини власності з приводу нерухомості, в даному випадку не є виключенням. Проте наразі існує ряд питань правового характеру, які потребують врегулювання, оскільки невизначеність і недосконалість законодавства в сфері майнових відносин не може позитивно впливати на їх розвиток. Також перш ніж вирішувати питання правового характеру варто дати відповідь на питання: що таке майно і що таке нерухомість?

Аналіз останніх досліджень. Вперше термін «нерухоме і рухоме майно» було зафіксовано в Указі Петра I «Про порядок успадкування рухомого і нерухомого майна» у 1714 р. Під нерухомим майном визнавалися земля, угіддя, дома, заводи, фабрики, лавки. До нерухомого майна також було віднесено і корисні копалини, що знаходилися в надрах землі, і різні будівлі, які було зведено на землі, і які були під землею, наприклад, шахти, мости, плотини [1].

Після проведення в 1917 р. націоналізації засобів виробництва в усіх несільськогосподарських галузях і частково в сільському господарстві радянським цивільним правом було визначено, що у зв'язку із відміною приватної власності на землю поділ майна на рухоме і нерухоме було скасовано.

А вже згодом, в процесі проведення економічних реформ в Україні на початку XXI ст., у Цивільному кодексі України та у Законі України

«Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» було визначено, що слід розуміти під нерухомим майном [2-3].

Термін «нерухомість» тісно пов'язано із землею, причому самі земельні ділянки також можуть бути об'єктом нерухомості. Також варто відмітити, що деякі об'єкти нерухомого майна можуть юридично переходити в рухоме майно. Наприклад, ліси і багаторічні насадження належать до нерухомого майна, а заготівля деревини – це вже рухоме майно.

Якщо устаткування, розміщене в будівлях і спорудах (водопровід, каналізація, електроустаткування, ліфти тощо) все це належить до об'єктів, не пов'язаних із землею, але оскільки воно є невід'ємною частиною нерухомості, то й в разі операції з даним об'єктом слід детально описувати все устаткування, що включається до його складу. Також до нерухомості відносять і підприємства як майнові комплекси. Так, наприклад якщо господарюючий суб'єкт у ході своєї діяльності використовує свою землю на якій розташовані споруди, будівлі, багаторічні насадження, технологічне устаткування, які він використовує у своїй діяльності то це все є майновим комплексом. Таким чином майновий комплекс – це майно, яке необхідне для виробничого функціонування і якщо майновий комплекс включає елементи, які дозволяють займатися виробництвом продукції, виконувати роботу, надавати послуги і тим самим отримувати прибуток, то майновий комплекс стає підприємством.

У Господарському кодексі України визначено, що підприємство – самостійний суб'єкт господарювання, створений 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 в порядку, передбаченому цим Кодексом та іншими законами. Підприємство є юридичною особою, має відокремлене майно, самостійний баланс, рахунки в установах банків та може мати печатки. Майно підприємства відображається в активі балансу і до нього відносять основні засоби, інвестиційну нерухомість, довгострокові біологічні активи тощо [4].

У Цивільному кодексі визначено, що до складу підприємства як єдиного майнового комплексу входять усі види майна, призначені для його діяльності, включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировину, продукцію, права вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інше позначення та інші права, якщо інше не встановлено договором або законом. Підприємство як єдиний майновий комплекс є нерухомістю [2].

Специфічним різновидом об'єктів нерухомості є кондомініум – єдиний комплекс нерухомого майна, що включає земельну ділянку у встановлених межах і розташовані на ній житлові будівлі, інші об'єкти нерухомості, в яких окремі частини, призначені для проживання чи іншої мети. Прикладом кондомініуму може бути будь-який житловий багатоквартирний будинок, який є єдиною та цілісною конструкцією.

Найважливішою особливістю кондомініуму є індивідуальне володіння окремими площами на правах власності, тоді як місця загального користування і устаткування, необхідне для обслуговування площ, що побудовані для індивідуальної власності, знаходяться в спільному володінні.

До загального майна відносять: усі інженерно-технічні та інші системи, без доступу й користування котрими неможливо експлуатувати відокремлені види нерухомого майна (приміщення), включаючи земельну ділянку, на якій знаходяться площі, що належать індивідуальним власникам; зовнішні стіни і дах будівлі; внутрішні приміщення (вестибюлі, коридори, комори); сходові майданчики і прольоти; ліфти, електричні кабелі й механічне устаткування.

Окремо варто зазначити, що на відміну від площ, що належать індивідуальним власникам, які можуть свою власність виділити та продати, використати заставу, здати в оренду, тобто розпорядитися нею на свій розсуд, нерухомість у спільній власності є «неподільною»: її не можна продати, використати як заставу або управляти нею без згоди співвласників. Така спільна власність не може бути розділена за вимогою окремого власника. Частка власника нерухомості, що знаходиться в спільному володінні, невіддільна від тієї, що належить йому на правах індивідуальної власності в кондомініумі та не може бути передана іншій особі.

Кондомініум є вимушеною та обов'язковою організацією власників квартир (а не суспільно-добровільною). Найпоширенішими організаційно-правовими формами кондомініуму можуть бути «житлові кооперативи» та «товариства власників житла».

Отже, до об'єктів нерухомості відносять як земельні ділянки, так і окремі будівлі, а тому об'єктом нерухомості може бути і підприємство і кондомініум. В окремих нормативно-законодавчих документах і на сьогодні немає чіткості з приводу розмежування понять нерухомість і майно, в більшій мірі ці поняття ототожнюються. Так, наприклад, у ст.181 Цивільного кодексу України визначено, що до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх

знецінення та зміни їх призначення. А вже у ст.190 зазначено, що майном вважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки.

Формулювання цілей статті. Проаналізувати правові основи об'єктів нерухомості та розробити пропозиції щодо врегулювання питань правового характеру.

Виклад основного матеріалу. Відносини власності складають основу життєдіяльності будь-якого суспільства і матеріальну основу існування кожної людини. Володіння власністю майже завжди було пов'язано з матеріальним достатком і наявністю влади. Власність є багатогранною категорією, яка виражає суспільні відносини між людьми з приводу привласнення засобів виробництва та предметів праці у процесі виробництва, розподілу, обміну і споживання. Отже, з власністю тісно пов'язано поняття нерухомості.

Зміст права власності становлять три складові, які було започатковано ще римлянами: право володіння, право користування і право розпорядження. Правомочність власника щодо права володіння полягає у фактичному володінні своєю річчю, яка має бути в його господарстві, займати в ньому становище, яке відповідає її господарському призначенню. Цю правомочність власник може здійснювати не тільки одноособово, а й передавати право володіння іншим особам (наприклад, за договором), зберігаючи при цьому право власності на річ.

Право користування – це правомочність власника, яка полягає в тому, що він має право здобувати користь з речі, доходи і прирощення від неї. Користування річчю може здійснюватися в межах чинного законодавства в різноманітних формах і способах, а саме: передача в найми, оренда, споживання. Право користування річчю вважається найважливішою правомочністю власника, оскільки в ній закладена можливість задовольняти його особисті, побутові, господарські та інші потреби.

Нарешті, право розпорядження є правомочністю власника, за якою він визначає правову долю речі, тобто можливість відчужувати її всіма дозволеними способами. Право розпоряджатися річчю може здійснюватися в різних правових формах за однієї неодмінної умови – воно не повинно суперечити закону.

Правове врегулювання економічних відносин власності породжує виникнення права власності, за допомогою якого утверджується панування власника над належними йому речами та його повноваження щодо володіння, користування та розпорядження цими речами. Перераховані

повноваження власника є для нього найбільш значущими і у своїй сукупності складають зміст економічних відносин власності.

Відповідно до Конституції України кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом. Громадяни для задоволення своїх потреб можуть користуватися об'єктами права державної та комунальної власності відповідно до закону. Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним. Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану. Конфіскація майна може бути застосована виключно за рішенням суду у випадках, обсязі та порядку, встановлених законом. Використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі. Також держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом [5].

Не менш важливим питанням у теорії власності є форми власності, що реалізують правомочності власника. Форма власності – форма прав власника на визначене майно, цінності. Відповідно до чинного законодавства на сьогодні в Україні визначено три форми власності: приватна, державна і комунальна. Усі форми власності є рівноправними. Суб'єктами права власності в Україні визнаються: народ України, громадяни, юридичні особи та держава.

Проте у нормативно-правових документах зустрічається неузгодженість в трактуванні окремих положень. Так, у ст. 13 Конституції України визначено, що земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією. Кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону. Дане положення

також прописано і у ст.324 Цивільного кодексу України. Проте дане положення щодо власності Українського народу на землю не знаходить підтвердження у Земельному кодексі України відповідно до якого земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності [6]. Також на сьогоднішній день ще є землі, що перебувають у колективній власності (землі, які були не розпайованими), хоча дана форма власності законодавчо не визначена.

Також слід звернути увагу і на ст.134 п.2 Господарського кодексу України де визначено, що майно, яке використовується у господарській діяльності, може перебувати у спільній власності двох або більше власників, тобто мова йде про спільну сумісну і спільну часткову власність. Дане положення визначено і у Земельному кодексі України в ст.86 але виникає питання: приватна, державна і комунальна власність як вони співвідносяться із спільною власністю? Відповіді на дане питання у вищезазначених кодексах України не має але у ст.ст. 356 і 368 Цивільного кодексу визначено, що суб'єктами права спільної часткової і спільної сумісної власності можуть бути фізичні особи, юридичні особи, держава і територіальні громади. Отже, слід розуміти так, що нерухомість чи майно державної, комунальної або приватної власності може бути у спільній власності.

Висновки з даного дослідження. На даний час немає конкретного нормативно-правового документу в якому чітко було б прописано правові основи нерухомості, а тому дана сфера відносин регулюється різними законними і підзаконними актами, в яких інформація щодо об'єктів нерухомості та прав власності на дані об'єкти є суперечлива. Отже, нормативно-правові документи в сфері регулювання прав щодо нерухомості потребують уточнення і узгодження між собою.

Бібліографічний список: 1. Асаул А.Н., Иванов С.Н., Старовойтов М.К. Экономика недвижимости: учебник для вузов. – 3-е изд., исправл. / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов, М.К Старовойтов. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. – 304 с. 2. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV зі змінами // [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/> 3. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV зі змінами // [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/> 4. Господарський кодекс України від 16 січня 2003 р. № 436-IV зі змінами // [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/> 5. Конституція України від 28 червня 1996 р.

№ 254к/96-ВР зі змінами // [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/> 6.Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III зі змінами // [Електронний ресурс] – Режим доступу: [http://zakon2.rada.gov.ua.](http://zakon2.rada.gov.ua/)

И.В. Кошкалда Урегулирование правовых основ недвижимости.

Проанализированы правовые основы объектом недвижимости. Используя нормативно-правовые документы, исследован вопрос относительно разграничения понятий недвижимость и имущество. Определены правовые основы собственности на недвижимость и разработаны предложения по урегулированию вопросов правового характера, которые заключаются в уточнении и согласовании отдельных положений действующих нормативно-правовых документов.

Ключевые слова: недвижимость, имущество, собственность, право собственности.

I.V. Koshkalda Optimization of legal fundamentals of Real Property.

Regulation of property relations in the society takes place directly on the legal basis, that is, the normative and General mandatory and the relationship of ownership over the property in this case is no exception. However, currently there are a number of issues that require legal character, as uncertainty and imperfection of the legislation in the sphere of property relations could not positively influence their development.

During the investigation it was found that the real estate objects are referred to as land, and a separate building, but because the object property can be and the enterprise and a condominium. In a separate regulatory and legislative documents and there is no clarity regarding the delimitation of concepts of real estate and property, to a greater extent these concepts are identified.

An important issue in the theory of the property is a form property that implement the powers of the owner. Ownership is a form of ownership of the specified property values. According to the current legislation in Ukraine defined three forms of property: private, State and municipal. All forms of property are equal. The subjects of the right of property is recognized in Ukraine: the Ukrainian people, citizens, legal entities and the State.

However, in legal documents of the inconsistencies in the interpretation of certain provisions. So, in the chapter 13 the Constitution determined that the land, its subsoil, atmospheric air, water and other natural resources, which are within the territory of Ukraine, the natural resources of its continental shelf, the exclusive (maritime) economic zone are objects of ownership of the Ukrainian

people. On behalf of the Ukrainian people, the rights of the owner of the implementing bodies of State power and bodies of local self-government within the limits determined by this Constitution.

Each citizen has the right to use the natural objects of property rights of people according to the law. The provision also spelled out in article 324 of the Civil Code of Ukraine. However, the provision regarding the ownership of the Ukrainian people on the ground does not find confirmation in the land code of Ukraine according to which land in Ukraine may be in private, communal and State ownership.

Summing up the whole investigations it should be noted that at present there is no specific legal document which clearly would have spelled out the legal foundations of the estate, and therefore this area relations are regulated by different legal and sub-legal acts, in which information concerning real estate and property rights on these objects are contradictory. Thus, the normative legal documents in the sphere of regulating rights for real estate in need of clarification and coordination between them.

Keywords: real estate, property, ownership, right of ownership.

Стаття надійшла до редакції 22.02.2016 р