

2. Закон України "Про судоустрій України" від 7 лютого 2002 року № 3018-III.
3. Господарський процесуальний кодекс України від 6 листопада 1991 року № 1798-XII.
4. Рішення Конституційного суду України від 11.03.2010 № 8-рп/2010 у справі за конституційним поданням 46 народних депутатів України щодо офіційного тлумачення термінів "найвищий судовий орган", "вищий судовий орган", "касаційне оскарження", які містяться у статтях 125, 129 Конституції України.
5. Рішення Господарського суду Луганської області від 23.10.2009 № 16/160.
6. Інструкція про порядок реєстрації виданих, повернутих і використаних довіреностей на одержання цінностей, затверджена Затверджена наказом Міністерства фінансів України від 16 травня 1996 р. № 99.
7. Постанова ВГСУ від 17.01.2008 № 24/379.
8. Пилипчук П.П. Верховний Суд України і забезпечення однакового застосування судами законодавства // Вісник Верховного Суду України. - 2004. - № 11. - С. 3.
9. Пошва Б.М. Судовий прецедент: проблеми запровадження в Україні // Вісник Верховного Суду України. - 2008. - № 9. - С. 20.
10. Роз'яснення ВГСУ "Про деякі питання практики застосування розділу XII Господарського процесуального кодексу України" № 04-5/366 від 28.03.2002 (http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=v_366600-02).
11. Постанова ВГСУ № 18/570-08 від 02.06.2009 року (<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/3804675>).
12. Постанова ВГСУ № Б18/568-08 від 08.07.2009 року. (<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/4119721>)
13. Р. Давид, К. Жоффре-Спинози. Основные правовые системы современности. - М.: "Международные отношения", 2003. - С. 246.

Стаття надійшла до редколегії 29.04.2010 р.

УДК 347.214.2
Є.О. Несвім

ПОНЯТТЯ НЕРУХОМОСТІ У ЧИННОМУ ЗАКОНОДАВСТВІ УКРАЇНИ

Визначено поняття та види нерухомості. Обґрунтовано, що окремі функціонально рухомі об'єкти можуть бути віднесені до нерухомості за правовим режимом обігу на підставі їх державної реєстрації.

Ключові слова: *нерухомість, земля, реєстрація, повітряні судна, морські судна, космічні об'єкти.*

Приведено понятие и виды недвижимости. Обосновано, что отдельные функционально движимые объекты могут быть отнесены к недвижимости по правовому режиму оборота на основании их государственной регистрации.

Ключевые слова: *недвижимость, земля, регистрация, воздушные суда, морские суда, космические объекты.*

A concept and types of the real estate is resulted. It is grounded, that separate functionally movable objects can be attributed to the real estate on the legal mode of turn on the basis of their state registration.

Key words: *real estate, land, registration, air ships, marine ships, space objects.*

Пострадянський простір характеризується активним становленням ринкової економіки, матеріальною основою якої виступає власність суб'єктів господарювання. В її основі лежить речове право на нерухомість.

Як зазначає О.Ю. Скворцов [1], поняття нерухомості лежить в основі всієї системи права нерухомості, правового регулювання правочинів із нерухомим майном.

Питання визначення нерухомості є традиційним для цивільного права. З цього приводу слід відмітити розробки Алексеева В.О., Бабкіна С.О., Болтанової О.С., Галунова П.Б., Жарікова Ю.Г., Ільченко А.Л., Карліна О.Б., Масевича М.Г., Кассо Л.О., Козир О.М., Шершеневича Г.Ф., Ширінської Є.Ю. які внесли вагомий вклад у розвиток правового інституту нерухомості. Втім, доводиться констатувати, що дослідженням правового інституту нерухомості присвячено переважно праці російських дослідників, які досягли у цьому напрямі суттєвих результатів.

Цивільний Кодекс України [2] у ст. 181 вказує, 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.

Відсутність ознак нерухомості та відкритий перелік об'єктів нерухомості не дають (і не спроможні дати) вичерпного значення цієї фундаментальної соціально-економічної категорії.

У першу чергу варто виділити ознаки нерухомості та її різновиди, що визначають об'єкти, на які поширюється правовий режим обігу нерухомості.

Здійснюючи класифікацію об'єктів нерухомості доцільно виділяти нерухомість по природі, нерухомість за функціональним призначенням і нерухомість за правовим режимом обігу [1].

До нерухомості по природі відносяться об'єкти природного походження - земельні ділянки, розташовані над і під ними надра, водні, лісові об'єкти. Такі визнаються нерухомістю, поки існує зв'язок із землею. У випадку відокремлення від неї, вони вважаються рухомими речами.

Історія правового регулювання обігу землі свідчить про те, що поняття нерухомості виникло, і розвивалося саме через залучення до цивільного обігу земельних ділянок; земля принципово не може не бути нерухомістю [1].

Необхідно визнати принципову різницю правових режимів землі та земельної ділянки.

Для наділення землі правовим режимом земельної ділянки необхідно її виділити з території держави і провести кадастрову оцінку шляхом визначення місця її знаходження, меж, індивідуальних ознак щодо рельєфу, наявності на ній об'єктів природного походження, кількості, якості та продуктивності ґрунтів, власника та вартості [3].

Земельною ділянкою визнається ділянка землі, на яку розповсюджуються гомогенні права власності і яка являє собою єдину власність, має фіксовані межі та характеризується певним місцем розташування, природними властивостями, фізичними параметрами, правовим і господарським статусом та іншими характеристиками, які є її суттєвими складовими [4].

За функціональним призначенням до нерухомості відносяться штучно створені об'єкти, які розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни цільового призначення – споруди та будівлі, а також підприємство як єдиний майновий комплекс.

Споруди – це будівельні системи, пов'язані з землею, які створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та обладнання в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт. Різновидом виступають інженерні споруди, під якими розуміють об'ємні, площинні або лінійні наземні, надземні або підземні будівельні системи, що складаються з несучих та в окремих випадках огорожувальних конструкцій і призначені для виконання виробничих процесів різних видів, розміщення устаткування, матеріалів та виробів, для тимчасового перебування і пересування людей, транспортних засобів, вантажів, переміщення рідких та газоподібних продуктів та т. ін. До інженерних споруд відносяться: транспортні споруди (залізниці, шосейні дороги, злітно-посадкові смуги, мости, естакади тощо), трубопроводи та комунікації, дамби, комплексні промислові споруди, спортивні та розважальні споруди та т. ін.

Будівлі – це споруди, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несуче-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів. До будівель відносяться: житлові будинки, гуртожитки, готелі,

ресторани, торговельні будівлі, промислові будівлі, вокзали, будівлі для публічних виступів, для медичних закладів та закладів освіти та т. ін [5].

Останнім притаманні родові (стаціонарність та нерухомість, матеріальність, довговічність) та безпосередні ознаки (визначаються конкретними показниками залежно від вигляду об'єктів нерухомості), які відображають різноманітність, унікальність і неповторність кожного об'єкту нерухомості [6].

До другої групи нерухомого майна за функціональним призначенням, відповідно до ст.191 ЦК, відноситься підприємство як єдиний майновий комплекс. Його особливість полягає в тому, що до складу підприємства включаються не лише земельні ділянки та розташовані на них об'єкти, але й інші об'єкти, що зазвичай відносяться до рухомих, активи нематеріального характеру.

До нерухомості за правовим режимом обігу відносяться об'єкти, які за своєю природою рухомі, більш того, їх функціональне призначення полягає в переміщенні в просторі [1], але за правовим режимом вони можуть бути віднесені до нерухомості. До таких належать повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти та інші речі, права на які підлягають державній реєстрації.

На думку А.П. Щербачова [7], намагання вважати нерухомістю такі об'єкти залишається не зовсім зрозумілим і обгрунтованим, адже вони не мають необхідних для цього ознак, а саме фундаментального зв'язку із землею та неможливості переміщення без знецінення та зміни призначення.

Це підтверджує, що функціонально рухомі речі (повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти) можуть бути віднесені до нерухомості лише за правовим режимом обігу. Встановити поширення останнього на них, а також вичерпне значення поняття нерухомості можна лише через аналіз правових засад державної реєстрації прав на них.

Ю.С. Тихомиров розглядає державну реєстрацію як правовий інститут в межах обліково-легалізаційних адміністративно-правових режимів [8, с. 273-274]. Як він зазначає, інститут державної реєстрації – це інститут публічної влади для забезпечення публічних інтересів і охорони законності на економічному полі, урегульований нормами адміністративного й цивільного права, що покликаний виконувати функції легалізації, обліку та контролю.

Державна реєстрація нерухомості, як визначається у ЦК України, є провідним засобом легалізації нерухомості, прав на неї та їх обтяжень.

Для встановлення чи поширюється правовий режим нерухомості на функціонально рухомі речі (повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти) варто виділити об'єкти і мету державної реєстрації.

Реєстрація космічних об'єктів передбачена Законом України "Про космічну діяльність" [9] та Конвенцією про реєстрацію об'єктів, що запускаються в космічний простір [10]. Об'єкти космічної діяльності підлягають обов'язковій державній та міжнародній реєстрації.

До реєстру заносяться:

- a) назва запускаючої держави або запускаючих держав;
- b) відповідне позначення космічного об'єкта або його реєстраційний номер;
- c) дату і територію або місце запуску;
- d) основні параметри орбіти, включаючи:
 - i) період обертання,
 - ii) нахилення,
 - iii) апогей,
 - iv) перигей;
- e) загальне призначення космічного об'єкта.

Метою реєстрації є визначення їх національної належності, функціонального призначення, переміщення у космічному просторі [10].

Згідно з Повітряним кодексом України [11] повітряні судна поділяються на державні, цивільні й експериментальні (призначені для проведення випробувань, дослідно-конструкторських і науково-дослідних робіт). Експериментальне повітряне судно до реєстрів не заноситься.

Повітряне судно є державним, якщо воно використовується на військовій, митній, прикордонній та міліцейській службах і зареєстровано у реєстрі державних повітряних суден. Державна реєстрація державних повітряних суден запроваджена з метою підтвердження їх придатності до польотів, підтримання належного рівня безпеки авіації, запобігання авіаційним подіям [12, 13].

Повітряне судно є цивільним, якщо воно зареєстровано у державному реєстрі цивільних повітряних суден.

Цивільні повітряні судна підлягають обов'язковій реєстрації і можуть бути зареєстровані тільки в одній державі.

Цивільному повітряному судну, занесеному до державного реєстру повітряних суден України, видається реєстраційне посвідчення, що є фактом визнання його національної належності [14].

Відповідно до Кодексу торговельного мореплавства України [15] поняття "українське судно" або "судно України" означає національну належність судна, на яке поширюється юрисдикція України, ознакою якого є плавання під державним прапором України, що і виступає метою державної реєстрації як морських, так і повітряних суден, космічних об'єктів [16, 17].

Закон України "Про іпотеку" [18] визначаючи поняття нерухомості у ст. 1 вказує, що застава повітряних та морських суден, суден внутрішнього

плавання і космічних об'єктів регулюється правилами, визначеними цим Законом. Обтяження зазначених об'єктів іпотекою підлягає державній реєстрації.

Проведений аналіз дозволяє зробити певні висновки та узагальнення.

Вичерпне визначення поняття нерухомості базується як на положеннях Цивільного кодексу України, так і низки нормативних актів різної юридичної сили.

Сукупність об'єктів, віднесених до нерухомості, залежно від їх сутнісних ознак поділяється на нерухомість по природі, нерухомість за функціональним призначенням і нерухомість за правовим режимом обігу.

До нерухомості по природі відносяться об'єкти природного походження - земельні ділянки, розташовані над і під ними надра, водні, лісові об'єкти.

До нерухомості за функціональним призначенням відносяться, штучно створені об'єкти, які розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни цільового призначення - споруди та будівлі, а також підприємство як єдиний майновий комплекс.

У зв'язку з державною реєстрацією космічних об'єктів, повітряних та морських суден, суден внутрішнього плавання, реєстрацією їх іпотеки за правилами, встановленими для нерухомих об'єктів, перші можуть бути віднесені до нерухомості за правовим режимом обігу.

Використана література:

1. Скворцов О.Ю. Понятіе недвижимости в гражданском праве // Правоведение. - 2002. - № 4. - С. 131.
2. Цивільний Кодекс України від 16 січня 2003 року // Відомості Верховної Ради. - 2003. - № 40-44. - Ст. 356.
3. Про порядок ведення державного земельного кадастру: постанова Кабінету Міністрів України № 15 від 12 січня 1993 р. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=15-93-%EF>
4. Визначення меж земельних ділянок спільної та спільної часткової власності фізичних і юридичних осіб на забудованій території у населених пунктах: Державний комітет України по земельних ресурсах Технічні вказівки від 18.05.1998р. // Землевпорядний вісник. - 1998. - № 3.
5. Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018-2000: Державний комітет України по стандартизації, метрології та сертифікації: наказ від 17.08.2000 № 507 [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://www.uazakon.com/big/text320/pg1.htm>
6. А.Н. Асаул, Карасев А.В. Экономика недвижимости: учебное пособие, 2001 [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.aup.ru/books/m76/1_1.htm

7. Шербачов А.П. Поняття нерухомості в сучасному цивільному законодавстві України // Часопис Київського університету права. - 2004. - № 2. - С. 53-57.

8. Административное право и процесс: полный курс /Ю.А. Тихомиров. - М., 2001. - 652 с.

9. Про космічну діяльність: Закон України від 15.11.1996 № 502/96-ВР // Відомості Верховної Ради України. - 1997. - № 1. - Ст. 2.

10. Конвенція про реєстрацію об'єктів, що запускаються в космічний простір від 15.09.1976. Набуття чинності для України: 14.09.1977 [Електронний ресурс]. Режим доступу: http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=995_253

11. Повітряний кодекс України від 04.05.1993 // Відомості Верховної Ради. - 1993. - № 25. - Ст. 274.

12. Про невідкладні заходи щодо забезпечення безпеки авіації України: указ Президента України від 15.01.1998 року № 17/98 // Урядовий кур'єр. 1998 (22 січня).

13. Положення про порядок реєстрації державних повітряних суден України й Положення про порядок перевірки стану льотної придатності державних повітряних суден України та про видачу і припинення чинності посвідчень про придатність до польотів: затверджено наказом Міністерства оборони України від 02.12.98р. № 435 // Офіційний вісник України. - 1999. - № 5. - С. 82.

14. Правила реєстрації цивільних повітряних суден в Україні: затверджено наказом Державіаслужби від 31.01.2006 № 67// Офіційний Вісник України. - 2006. - від 07.03.2006. - Ст. 475.

15. Кодекс Торговельного мореплавства України від 23.05.1995 // Відомості Верховної Ради. - 1995. - № 47, 48, 49, 50, 51, 52. - Ст. 349.

16. Никитюк М. В. Сущность и значение регистрации торговых судов. Актуальні проблеми політики. Збірник наукових праць / Керівник авт. кол. С. В. Ківалов; відп. за вип. Л. І. Кормич. - Одеса: "Фенікс", 2009. - Вип. 37. - 476 с. - С. 419.

17. Порядок ведення Державного судового реєстру України і Суднової книги України: постанова Кабінету Міністрів України від 26.09.1997 р. № 1069 // Офіційний вісник України. - 1997. - № 40. - С. 24.

18. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898-IV // Відомості Верховної Ради України. - 2003. - № 38. - Ст. 313.

Стаття надійшла до редакції 20.04.2010 р.