

ЕКОНОМІЧНА ТЕОРІЯ ПРАВА

УДК 330.111.62

О. А. ГРИЦЕНКО

доктор економічних наук,
професор кафедри економічної теорії
Національного юридичного
університету імені Ярослава Мудрого,
Харків
e-mail: onlyahead@ukr.net
ORCID ID: 0000-0001-9895-730X



ЕКОНОМІЧНІ ОСНОВИ ПРАВА НЕРУХОМОЇ ВЛАСНОСТІ¹

У статті розглядаються об'єктивні закономірності виникнення права нерухомої власності та її специфічні ознаки. Визнано, що нерухома власність є специфічним благом, стосовно якого формується сукупність суперечливих інтересів, які потрапляють у сферу різних правових відносин. Доведено, що відносини у сфері створення нерухомої власності повинні бути виокремлені в особливу галузь будівельного права, що дозволить комплексно та результативно регулювати взаємовідносини між різними суб'єктами.

Ключові слова: право нерухомої власності, трансакційні послуги, будівельне право.

JEL Classification: A120, K110.

Постановка проблеми. Нерухомість — найсуттєвіша частина суспільного та особистого багатства. Всі види людської діяльності пов'язані із оборотом

¹ Роботу виконано в межах цільової комплексної програми «Соціально-економічна модернізація України та формування інноваційної моделі розвитку» (№ державної реєстрації 0111u000961) та фундаментального дослідження «Науково-теоретичні проблеми формування, розвитку та інституційної побудови правової економіки в Україні» за рахунок видатків державного бюджету (№ державної реєстрації 0115U000326).

товарної та капітальної форми нерухомості. На перший погляд, корисність нерухомості пов'язана із її матеріально-речовими ознаками (площа, будівельні матеріали, комфорт тощо). Насправді в ринковому обороті відбувається рух різноманітних повноважень, що, у кінцевому підсумку, визначає можливість ефективного функціонування ринку нерухомості. Різні галузі знань (будівництво, економіка, право) розглядають нерухомість як предмет свого інтересу. В той же час глибокі взаємозв'язки між ними потребують взаємопов'язаного погляду на складну внутрішню природу цього суспільного блага. Нерухомість знаходиться в центрі перетину будівельних, економічних, правових процесів. На її функціонування впливають суперечливі інтереси різних суб'єктів, узгодження яких потребують складної системи координації норм та правил різного рівня регулювання.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Найбільш активний інтерес у дослідженні нерухомості виявляють економічна та правова наука, кожна з яких виявляє свої аспекти дослідження. Будь-які різнопланові дослідження економістів (інвестування, фінансування, кредитування, страхування) прямо або опосередковано стикаються із визначенням різного роду повноважень, які потребують правових знань [1–5]. Правознавці, виходячи на практичний рівень, часто не враховують економічної логіки поведінки суб'єктів ринку нерухомості, що призводить до неповноти та суперечливості нормативно-законодавчого поля функціонування нерухомої власності [6–9].

У правовій науці активно впроваджується ідея виокремлення будівельного права як особливої галузі [10].

Перед правознавцями стоїть завдання — виявлення предмета та методу регулювання суспільних відносин у сфері створення нерухомості. І в цьому випадку економічна теорія спроможна допомогти вирішенню цієї проблеми.

Формулювання цілей. Економічна теорія володіє унікальною методологією пізнання, що дозволяє виявляти найсуттєвіші інтереси, мотиви, суперечності взаємодії між суб'єктами в усіх суспільних сферах. Чим краще виявлені внутрішні економічні суперечності, тим більш результативні будуть норми регулювання взаємодій різних суб'єктів. У правовому полі нерухомої власності поєднуються інтереси держави, територіальних громад, окремих громадян та приватного бізнесу. Утворення будь-якої галузі права здійснюється не штучним чином, а народжується об'єктивними змінами в соціально-економічній сфері, які спонукають виникнення нових інституційних норм та правил, що більш адекватно віддзеркалюють потреби учасників цієї сфери. Регулювання суспільних відносин у сфері нерухомої власності об'єктивно породжує публічно-правові та приватноправові методи регулювання. Сьогодні тільки починається формування будівельного права в самостійну галузь

права. Але будівельне право — це лише частина загального правового поля нерухомості, яке потребує комплексного кодифікованого підходу.

Мета статті — на основі економічного підходу (виявлення специфічних ознак нерухомості, сукупності інтересів та логіки поведінки всіх тих суб'єктів, що отримують корисність від неї) визначити сферу правового регулювання нерухомої власності.

Виклад основного матеріалу. Нерухомість як благо особливого роду виникає як будівельний об'єкт, створення якого відбувається у специфічній сфері економічної діяльності — будівництві, яке забезпечує виробничі, житлово-комунальні, сервісно-оздоровчі, дорожньо-транспортні потреби. Комплексним об'єктом будівництва виступає містобудівна система, що включає сукупність просторово організованих та взаємопов'язаних матеріальних елементів — технічно освоєних територій, будинків, споруд, доріг, інженерних комунікацій спільно з природними елементами, що формують середовище суспільної життєдіяльності на різних територіальних рівнях. Будівництво охоплює складний комплекс обов'язкових та взаємопов'язаних етапів: інженерні вишукування (дослідження земельної ділянки), архітектурно-будівельне проектування, державна експертиза проектної документації, недержавна експертиза, видача дозволу на будівництво, здійснення будівництва, будівельний контроль, державний нагляд, видача дозволу на введення об'єкта в експлуатацію. Крім того, існують інші способи відтворення нерухомості — перебудова, переобладнання, реконструкція, реставрація, ремонт. У процесі створення та відтворення нерухомості об'єднуються інтереси різних суб'єктів, що знаходяться в системі як горизонтально-рівноправних (приватноправових), так і вертикально-ієрархічних (публічно-правових) зв'язків. Загальнозначущі інтереси (суспільства та держави в цілому) потребують юридичної централізації, а задоволення інтересів окремих суб'єктів потрапляють у систему юридичної децентралізації. Оскільки будівниче благо повинно відповідати складним технічним, екологічним, санітарно-медичним, економічним, естетичним вимогам як суспільства в цілому, так і окремих суб'єктів, держава шляхом встановлення імперативних вимог впливає на весь процес будівництва, з одного боку, з метою забезпечення прав і свобод усіх тих суб'єктів, які прямо або опосередковано пов'язані із нерухомістю, а з другого — забезпечує відповідність об'єктів будівництва встановленим нормативно обов'язковим вимогам. Режим правового регулювання створення нерухомості характеризується особливим порядком виникнення, зміни, ліквідації прав і обов'язків суб'єктів будівельних відносин, що виокремлює ці відносини в особливий предмет регулювання, яким може стати будівельне право. Сфера будівельного права регулює особливі правові відносини, що складаються у зв'язку із

проектуванням, будівництвом, реконструкцією, ремонтом нерухомості. Ці відносини формуються між органами влади та підприємцями (девелоперами, забудовниками, підрядниками, субпідрядниками), між самими підприємцями, а також між органами державної влади, підприємцями та споживачами будівельної послуги.

У будівельній сфері тільки з'являється нерухомість, яку очікує довготривале та багатогранне життя в економічній та правовій сфері.

Економічна теорія вводить нерухомість у систему свого наукового інтересу, виявляючи в ній специфічні властивості, навколо яких моделюються різні види економічної діяльності. З точки зору економістів, нерухомість — це капітал, що зрощений із землею. Це означає, що цінність та вартість нерухомості обумовлена її безпосередньою залежністю від землі. Основні властивості нерухомості, що пов'язані із землею:

- непереміщуваність (імовільність) без зміни характеру призначення. Тільки нерухомість назавжди залишається в межах держави, вимагаючи від неї надійного, стабільного та упорядкованого середовища (суспільного, економічного, правового);

- опосередкована мобільність — втягування в простір нерухомості тих видів діяльності, які надають їй найвищої цінності. Нестабільність та кризи нерухомості відчуває раніше ніж ринкові проблеми інших благ;

- низька ліквідність, що обумовлена тривалістю відтворення (складністю та коштовністю будівництва і ліквідації), особливістю маркетингового періоду. Найбільший вплив на ліквідність здійснює місцезнаходження нерухомості;

- низька еластичність пропозиції, що обумовлена абсолютною та відносною обмеженістю землі;

- об'єктивна (якість будівельних матеріалів, територіальне розміщення тощо) та суб'єктивна (бажання, переваги, смаки споживача) неоднорідність функціональних ознак нерухомості (навіть вид із вікна надає квартирі особливих ознак);

- висока залежність від економічного знецінення (впливу природних, політичних, інфраструктурних факторів).

Найсуттєвіший вплив землі на нерухомість пов'язаний із здатністю до рентоутворення. Економічна рента виникає внаслідок, з одного боку, розташування на земельних ділянках, а з другого — із історичною, архітектурною, містобудівельною невідтворністю самого об'єкта, що має зворотний ефект на збільшення цінності землі.

Залежно від функціонального призначення та реалізації функції капіталу (можливість отримання доходу) нерухомість поділяється на споживчу, виробничу, комерційну, інвестиційну, дохідну. Кожен вид нерухомості має свої

особливості функціонування, що потребує специфічного правового режиму регулювання. Різні види доходу передбачають особливий алгоритм оподаткування — це може бути частина вартості нерухомості або вилучення прибутку, що виникає внаслідок її функціонування.

Споживча нерухомість призначена для постійного (або довготривалого) проживання суб'єктів та розміщення їх власних речей. Ця нерухомість дозволяє користувачам отримувати приховану (альтернативну) ренту. Стосовно саме споживчої нерухомості виникає особливий інституційно-організований суб'єкт володіння — об'єднання власників багатоквартирних будинків, який потрапляє у свій специфічний правовий простір.

Виробнича нерухомість призначена для розміщення різних видів діяльності у сфері промисловості, сільського господарства, транспорту, зв'язку та ін. Дохід від цього виду нерухомості безпосередньо входить у прибуток від основної діяльності. Крім того, певні види виробничої нерухомості (подібно до споживчої) мають приховану ренту, чим обумовлена можливість їх перетворення на комерційну нерухомість.

Комерційна нерухомість призначена для розміщення тих видів господарської діяльності, які безпосередньо пов'язані із наданням послуг споживачам (торговельні приміщення, офіси, кафе тощо). Основна мета розміщення комерційної нерухомості — отримати ренту від місця розташування (де концентрується необхідний рівень купівельної спроможності).

Інвестиційна нерухомість — це всі ті об'єкти (незалежно від призначення), вкладення фінансових ресурсів, у які здійснюється з метою отримання підприємницького доходу, до складу якого входять прибуток, рента, відсоток. Навколо інвестиційної нерухомості складається багатомірне економіко-правове середовище, де діють механізми фінансування, іпотечного кредитування. До цього середовища потрапляють операції із цінними паперами, коли фінансування здійснюється шляхом емісії сертифікатів Фонду операцій з нерухомістю.

Функціонування дохідної нерухомості передбачає можливість отримання доходу від передачі об'єктів у різноманітні форми користування. Відповідно до нерухомості складаються значно більше різних форм користування порівняно з іншими благами. Так, тільки нерухомість має такі способи користування, як фригольд (користування власником будівлею спільно із землею на необмежений час з повною відповідальністю за утримання нерухомості), лизгольд (довгострокова оренда з розподілом обов'язків), емфітевіс (довгострокова, успадкована оренда сільськогосподарських земель), суперфіцій (право забудови землі на необмежений час), сервітут (право користування нерухомістю третіми особами), вертикальний розподіл майнових прав (спеціальні можливості отриман-

ня вигоди від підземної частини або повітряного простору). В сучасних умовах активізується право на придбання обмежених прав на житлові квартири, апартаменти, готельні номери на визначений у договірному порядку проміжок часу (майновий або немайновий таймер). Сьогодні українське законодавство фактично не регулює ці відносини, які залишаються у сфері нелегальних відносин, що призводить до різних способів шахрайства.

Для нормального функціонування ринку нерухомості необхідні спеціалізовані трансакційні послуги, які забезпечують, поліпшують та прискорюють обмін повноважень. Трансакційні витрати впливають на цінність нерухомості, визначаючи тих суб'єктів, які можуть запропонувати за неї найвищу ціну на основі більш ефективного використання отриманих повноважень. Трансакційні послуги регулятивного характеру надаються органами влади (нормотворення, вирішення спорів, нагляд, контроль, оподаткування). Посередницькі послуги потрапляють до сфери різних видів господарської діяльності, для багатьох з яких існують серйозні правові прогалини. Безпосередньо пов'язаною із відтворенням (розвитком) нерухомості є девелоперська діяльність, завдяки якій забезпечується реалізація інвестиційного проекту, гарантується його економічна ефективність, приймаються ризики, що виникають у зв'язку з організацією фінансування, кредитуванням будівництва. Діяльність девелоперських фірм перебуває поза правовим полем. Не має правового статусу діяльність ріелтерів — основних посередників ринку нерухомості. Розвиток ринку нерухомості породжує нову трансакційну послугу, яка реалізується завдяки діяльності професійних сервейнгових фірм. Основна функція сервейнгів — забезпечити комплексний підхід управлінням нерухомістю на основі розмежування функцій власника (прийняття стратегічного рішення, контроль за якістю управління) та управлінця (розробка конкретних дій — маркетингових досліджень, консультування, інвестування та їх оперативне виконання з метою досягнення ефективного результату для власника та суспільства). Без правового супроводу цей вид діяльності не має перспектив подальшого розвитку.

Цінність нерухомості, в економічному сенсі, означає необхідність, значимість, важливість певних властивостей об'єктів (корисність, ступінь задоволення від володіння, рівень дохідності тощо), що визначається їх включенням у сферу людської життєдіяльності. Основою залучення нерухомості в економічні відносини є специфікація прав нерухомої власності, яка формує санкціоновану поведінку всіх суб'єктів, що прямо або опосередковано пов'язані із нею. В процесі специфікації, з одного боку, встановлюється та закріплюється економіко-правовий статус суб'єктів, що працюють із нерухомістю, а з другого — визначається цінність нерухомості шляхом визначення вартості прав та правочинів. Нерухомість отримує економічну цінність і ко-

рисність лише при отриманні правових ознак — сукупності юридичних та якісних ознак, що формують певні правомочності суб'єктів через управління юридичною долею конкретних видів об'єктів. Кожен суб'єкт визначає — яке повноваження для нього є більш корисним, вигідним та цінним.

Усе це, безперечно, доводить важливу місію правового регулювання сфери функціонування нерухомої власності. Сьогодні правове поле ринку нерухомості складається з величезної кількості нормативних актів різного рівня (кодекси, закони, постанови Кабінету Міністрів, відомчі нормативно-правові акти, державні стандарти, технічні умови та ін.). Відсутні механізми правового регулювання важливих для ринку нерухомості видів підприємницької діяльності — девелоперської, ріелтерської, сервейінгової.

Для економістів, вочевидь, є необхідним створення самостійного предмета правового регулювання нерухомої власності. До цього підштовхують специфічні ознаки самої нерухомості, складний процес її будівництва, багатогранний комплекс взаємопов'язаних та суперечливих економічних інтересів різних суб'єктів, наявність широкого кола посередницьких видів діяльності, специфіка виникнення, здійснення, зміни та припинення прав та обов'язків суб'єктів.

Висновки. У сфері нерухомої власності складається особливий вид суспільних відносин (що закріплюються у специфічних поняттях та категоріях), які за своїм змістом та значущістю потребують уособленого правового регулювання. Таке відокремлення може здійснюватися у створенні особливої або комплексної галузі права, а також шляхом запровадження спеціального законодавства. Якщо будівництво може виокремитися у сферу особливої галузі (будівельне право) на основі єдності предмета та методу регулювання внаслідок однорідності суспільних відносин, то правове регулювання нерухомої власності краще здійснювати в межах комплексної галузі, що регулює різнорідні відносини та може застосовувати норми і методи регулювання різних галузей права.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Гетьман В. Ринок нерухомості як різновид інвестиційного ринку [Електронний ресурс] / В. Гетьман. – Режим доступу: http://www.investplan.com.ua/pdf/9_2010/7.pdf.
2. Башлай С. В. Становлення та перспективи розвитку іпотечного житлового кредитування в Україні [Електронний ресурс] / С. В. Башлай. – Режим доступу: http://dspace.uabs.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/1059/1/Ctan_rozv_ipot_kredut.pdf.
3. Борисюк К. Ринок іпотечної нерухомості в Україні [Електронний ресурс] / К. Борисюк. – Режим доступу: http://www.ufin.com.ua/analit_mat/gkr/059.htm.

4. Максишко Н. К. Аналіз ринку нерухомості України з огляду теорій фінансового ринку [Електронний ресурс] / Н. К. Максишко, В. О. Шаповалова. – Режим доступу: http://www.problecon.com/pdf/2013/2_0/31_38.pdf.
5. Асаул А. М. Економіка нерухомості : монографія / А. М. Асаул, І. А. Брижаль, В. Я. Чевганова. – К. : Лібра, 2004. – 304 с.
6. Проблеми законодавчого регулювання ринку нерухомості України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art_id=10252811.
7. Фесак С. Ринок нерухомості як об'єкт державного регулювання в Україні [Електронний ресурс] / С. Фесак. – Режим доступу: <http://kbuapa.kharkov.ua/e-book/putp/2013-1/doc/3/06.pdf>.
8. Гриценко Г. М. Господарсько-правове регулювання організації і здійснення капітального будівництва в Україні : монографія / Г. М. Гриценко. – Донецьк : Юго-Восток, 2012. – 210 с.
9. Трофуненко Н. В. Господарсько-правове забезпечення якості будівельних робіт : монографія / Н. В. Трофуненко. – Донецьк : Ноулідж, Донецьк, від-ня, 2012. – 174 с.
10. Комар Є. Г. Будівельне право як нова навчальна дисципліна у непрофільних вищих навчальних закладах України [Електронний ресурс] / Є. С. Комар. – Режим доступу: <http://ir.kneu.edu.ua:8080/bitstream/2010/7439/1/Komar.pdf>.

REFERENCES

1. Hetman V. (2010) Rynok nerukhomosti yak riznovyd investytsiinoho rynku. Retrieved from: http://www.investplan.com.ua/pdf/9_2010/7.pdf.
2. Bashlai S. V. Stanovlennia ta perspektyvy rozvytku ipotechnoho zhytloвого kredytuvannia v Ukraini. Retrieved from: http://dspace.uabs.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/1059/1/Ctan_rozv_ipot_kredut.pdf.
3. Borysiuk K. Rynok ipotechnoi nerukhomosti v Ukraini. Retrieved from: http://www.ufin.com.ua/analit_mat/gkr/059.htm.
4. Maksyshko N. K., Shapovalova V. O. (2013) Analiz rynku nerukhomosti Ukrainy z ohliadu teorii finansovo rynku. Retrieved from: http://www.problecon.com/pdf/2013/2_0/31_38.pdf.
5. Asaul A. M., Bryzhal I. A., Chevhanova V. Ya. (2004) Ekonomika nerukhomosti. – Kyiv.
6. Problemy zakonodavchoho rehuliuвання rynku nerukhomosti Ukrainy. Retrieved from: http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art_id=10252811.
7. Fesak S. (2013) Rynok nerukhomosti yak ob'iekt derzhavного rehuliuвання v Ukraini. Retrieved from: <http://kbuapa.kharkov.ua/e-book/putp/2013-1/doc/3/06.pdf>.
8. Hrytsenko H. M. (2012) Hospodarsko-pravove rehuliuвання orhanizatsii i zdiisnennia kapitalnoho budivnytstva v Ukraini Donetsk.
9. Trofunenko N. V. (2012) Hospodarsko-pravove zabezpechennia yakosti budivelnykh robіt. Donetsk.
10. Komar Ie. H. (2010) Budivelne pravo yak nova navchalna dystsyplina u neprofilnykh vyshchykh navchalnykh zakladakh Ukrainy. Retrieved from: <http://ir.kneu.edu.ua:8080/bitstream/2010/7439/1/Komar.pdf>.

Стаття надійшла до редакції 02.11.2015.

Е. А. ГРИЦЕНКО

доктор экономических наук, профессор кафедры экономической теории Национального юридического университета имени Ярослава Мудрого, Харьков

**ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРАВА
НЕДВИЖИМОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

В статье рассматриваются объективные закономерности возникновения права недвижимой собственности и ее специфические признаки. Определено, что недвижимая собственность — это специфическое благо, относительно которого формируется совокупность противоречивых интересов, попадающих в сферу разных правовых отношений. Доказано, что отношения в сфере недвижимой собственности должны быть обособлены в особую отрасль строительного права, что создает возможность комплексно и результативно регулировать взаимоотношения между разными субъектами.

Ключевые слова: право недвижимой собственности, трансакционные услуги, строительное право.

О. А. HRYTSENKO

Doctor of Economic Sciences, professor of the Economic Theory Department, Yaroslav Mudryi National Law University, Kharkiv

ECONOMIC BASICS OF LAW OF REAL PROPERTY

Problem setting. Real estate is the most significant share of social and personal wealth. In the process of market exchange, there is redistribution of legal powers. This results in obtaining the highest value of real property.

Recent research and publications analysis. The main scientific researches determine that real property goes through different phases — construction, economy, and law. Scientists have paid insufficient attention to complex interrelated analysis. This considerably decreases practical potential of theoretical researches.

Paper objective. The article objective is to prove that specific features of an immovable good, the peculiarity of interests and logics of behavior of economic entities, and existence of special transactional services require the peculiar legal regime of real property regulation.

Paper main body. Real estate as a good of specific origin arises in the form of a construction object, which is created in a specific area of the economic activity — construction. Complexity of real estate reproduction needs the construction law to be identified. After construction, real estate gets into the multidimensional economic space, where interests of different business entities intersect. In the economic sense, real estate is the fusion of capital and land. Consequently, real estate assumes peculiar properties, which encompass immobility, mediated mobility, inelasticity of supply, low liquidity, and an opportunity of earning economic rent.

According to functional features, real estate is divided into consumer, production, commercial, investment, and payable ones. Each type of real estate assumes some characteristics, which should be taken into account in taxation, funding, crediting, and management. To provide normal functioning of the real estate market, there is a need for specialized transactional services, which support, facilitate, and accelerate the exchange of powers and requires peculiar legal regulation.

Real property may be of utility if it is registered in the form of certain legal relations, which should take into consideration all peculiarities of its functioning.

Conclusions of the research. Specific features of real estate and peculiarities of entrepreneurship in the real estate market require indication of its functioning mechanism as a separate complex branch of law, which will be approved in the system of special legislation.

Short Abstract for an article

Abstract. The article considers objective regularities of emergence of real property law and specific features of real property. The author determines that real estate is a specific good engaged in a set of contradictory interests, which are subjects to different legal relations. The author proves that a separate peculiar branch of construction law should administrate relations in the field of real property creation. This enables to regulate interrelations between different economic entities comprehensively and effectively.

Key words: real property law, transactional services, construction law.