

Нерухомість як особливий об'єкт права власності

Стаття присвячена розгляду нерухомості як особливого об'єкта права власності в контексті зарубіжного та українського законодавства.

The article is dedicated to research of the real estate as a special object of the property right in a context of the foreign and Ukrainian legislation.

Ключові слова:
нерухомість,
право власності,
земля



К. М. Поляк,
старший викладач,
заступник декана
юридичного факультету
Буковинського університету

Актуальність теми. На нинішньому етапі розвитку українського суспільства особливої гостроти набуває вирішення питань купівлі-продажу нерухомого майна і, зокрема, житла, земельних ділянок. Питання власності взагалі, її форм, принципів розвитку, засобів захисту завжди були чи не найактуальнішими для суспільства. Ставленням до власності обумовлені в історії піднесення і падіння цілих держав, єдність чи протистояння суспільно-політичних сил, зростання чи банкрутство компаній, окремих підприємств, а, в кінцевому підсумку, забезпечення добробуту громадян та реалізація їхнього конституційного права на власність.

Так, згідно зі ст. 41 Конституції України, кожен має право володіти, користуватися, розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної творчої діяльності. Цією ж статтею закріплюється непорушність права приватної власності та заборона протиправно позбавляти права власності. При реалізації свого права власник може володіти, користуватися та розпоряджатися власністю на власний розсуд, тобто вчиняти будь-які дії стосовно свого майна, але не забуваючи в той самий час, що ці дії не повинні суперечити закону [9, 52].

Ступінь дослідженості. Науково-теоретичне підґрунтя для досліджень, пов'язаних із нерухомістю як особливим об'єктом права власності, заклали, зокрема, такі дослідники, як В. В. Луць, В. М. Коссак, О. В. Дзера, Н. С. Кузнецова, О. О. Бойко, М. І. Гончаренко та ін.

Метою статті є аналіз історичних та теоретичних проблем, які виникають з приводу нерухомості як особливого об'єкта права власності, ролі держави у встановленні меж, в рамках яких може здійснюватись право власності на нерухомість.

За часів існування Радянського Союзу розподілу речей на рухоме та нерухоме майно на законодавчому та доктринальному рівні практично не існувало. Так, ЦК УРСР 1922 р. визнавав весь земельний фонд новоствореної республіки надбанням держави і зазначав, що земля не може бути предметом приватного обороту. Володіння землею допускалося радянською владою лише на правах користування. У примітці до ст. 21 ЦК УРСР 1922 р. було вказано, що із скасуванням приватної власності на землю поділ майна на рухоме та нерухоме відмінений. Що стосується ЦК УРСР 1963 р., то в ньому про нерухоме майно не було навіть згадки [4, 141].

Після тривалої перерви термін «нерухоме майно» з'являється спочатку в Основах цивільного законодавства СРСР та республік 1990 р., потім у законах України «Про заставу» від 2 жовтня 1992 р., «Про нотаріат» від 2 вересня 1993 р., «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19 червня 1992 р. та деяких інших законодавчих актах. Але у жодному з них не містилося розгорнутого визначення цього поняття і не було наведено критеріїв розподілу речей на рухомі та нерухомі. Лише з прийняттям нового ЦК України цю прогалину у праві було усунуто [10, 312].

В зарубіжних правових системах наявна певна класифікація об'єктів речового права. Класифікація проводиться в залежності від природних властивостей об'єктів, і основним її критерієм виступає поділ речей на рухомі та нерухомі. Практичне значення такої класифікації полягає у встановленні різного правового режиму відносин з цими об'єктами, враховуючи те соціальне, фізичне та економічне значення землі, яке важко переоцінити. Разом з тим, в національних системах права є і відмінності в цій класифікації. В основному це стосується визнання нерухомістю деяких речей, що є за своїми природними властивостями рухомими, а також прав на такі речі. Зокрема, французьке право виходить із найбільш широкої концепції нерухомих речей (ст.ст. 517-526 Цивільного кодексу Франції). Ст. 517 зазначає: «Майно є рухомим за своєю природою, або в силу його призначення, або внаслідок предмета, приналежності якого воно складає». До нерухомості, за своєю природою, належать земля і пов'язані з нею будівлі, врожай на корені, ліси і т. ін. До нерухомих речей за їх призначенням французьке законодавство відносить: машини, інструменти і сировину, які використовуються на підприємстві, сільськогосподарські знаряддя і худобу в маєтку для обслуговування і експлуатації, хоча за своєю природою вони є рухомими. Якщо ці об'єкти виділяються зі складу маєтку, то вони розглядаються як рухомість. Також нерухомістю через саме їхнє призначення визнаються всі рухомі речі, приєднані власником назавжди до земельної ділянки [5, 416].

У німецькому праві використовується значно вужче поняття нерухомості. Нерухомістю, згідно з § 96 Німецького цивільного уложення, вважаються земля і складові частини земельної ділянки, під якими розуміються речі, нерозривно пов'язані з землею, — будівлі, рослини на корені тощо, а також права, пов'язані з правом власності на цю ділянку. Рухомістю визнається все те, що не є земельною ділянкою чи її складовою частиною.

Схоже поняття дає швейцарський ЦК — у ст. 655. ЦК Португалії, перераховуючи окремі види майна, зазначає, що нерухомістю вони будуть у випадку «нерозривного зв'язку з землею». Як бачимо, скрізь при визначенні нерухомого майна вирішальне значення надається нерозривному зв'язку зазначеного майна з землею. Поряд з тим, законодавець відносить до нерухомості деяке майно, що є за своєю природою рухомим — саме внаслідок його особливих цінності та значення на нього поширено правовий режим нерухомого. Так, наприклад, ЦК Нідерландів визнає нерухомістю також космічні об'єкти, морські та повітряні судна [4, 141].

Отже, в цивільному обігу слід розрізняти рухомі та нерухомі об'єкти права власності. Проте особливий інтерес становлять об'єкти нерухомості. Їхня значна цінність, тривалий термін функціонування, особливості набуття і припинення права власності на них обумовлюють спеціальний правовий режим нерухомості, який можна розглядати як у статиці, так і в динаміці правових відносин. Для кожного виду нерухомості передбачений свій характерний процес переходу права власності.

Нерухомим майном вважаються земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельних ділянках і невід'ємно пов'язані з ними, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їхнього призначення, згідно зі ст. 1 Закону України «Про іпотеку» [6, 18]. Подібне трактування нерухомого майна ми можемо знайти і в Законі України «Про податок з доходів фізичних осіб» [7, 49], і в ст. 181 Цивільного кодексу України [10, 312].

Виходячи з тверджень, що пропонує нам законодавець, ми можемо окреслити характерні риси нерухомості, що виділяють її серед інших речей.

Перше, що характеризує нерухоме майно, — це його тісний зв'язок із землею, тобто *прив'язаність об'єкта нерухомості до конкретного місця на земній поверхні*. Наприклад, багаторічні лісові насадження належать до нерухомості тільки тоді, коли вони пов'язані з землею. У випадку відокремлення вони не можуть вважатися нерухомістю, оскільки зникає її характерна ознака — зв'язок з землею, і, відповідно, їх в такому разі потрібно відносити вже до рухомих речей.

Другою ознакою є *неможливість переміщення відповідного об'єкта без знецінення та зміни його призначення*. Ця ознака підтверджує першу та конкретизує її, проте характерним для неї є неможливість переміщення нерухомості. Очевидно, що неможливо перемістити землю без зміни її

цільового призначення чи без її знецінення. За загальним правилом, нерухомі речі не можуть вільно переміщатися у просторі. Проте Цивільний кодекс України відносить до нерухомого майна повітряні, морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти та інші об'єкти права, які підлягають державній реєстрації [10, 312].

Хоча вище перелічені рухомі речі за своїми природними властивостями належать до нерухомості, слід зауважити, що рухомим речам просто надається особливий правовий режим. В цьому випадку не йдеться про зміну фізичної сутності речей, які не є безпосередньо пов'язаними з землею, – мова йде лише про надання їм певного правового режиму, що є характерним саме для нерухомого майна.

Особливий правовий режим об'єктів нерухомості обумовлює обов'язковість дотримання певних вимог, передбачених законодавством. Отож, можна зауважити, що існують спеціальні приписи стосовно порядку укладання, форми виконання правочинів, предмет яких пов'язаний з нерухомістю, їхньої державної реєстрації, моменту виникнення права власності або речових прав. Спеціальні вимоги пояснюються специфічним правовим режимом об'єктів нерухомості. Юридична відповідальність за порушення гарантій права власності на землю в Україні – це особлива відповідальність, де об'єктом земельних правопорушень є земельний правопорядок, права і законні інтереси власників землі [2, 81].

Об'єкти нерухомості можуть бути у приватній, комунальній, державній власності, власності іноземців та осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб та іноземних держав. З правовим статусом власника і видами власності пов'язані також певні особливості правового режиму об'єктів нерухомості. Конституція України, Цивільний кодекс України, інші закони визначають однакові для всіх видів власності засади захисту. Водночас правовий режим власності об'єкта нерухомості тісно пов'язаний з правами та обов'язками власника, інакше кажучи, з правовим статусом суб'єкта права власності. Істотно може відрізнитися правовий статус власника – іноземного громадянина або особи без громадянства.

Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належить їм на праві

приватної власності у разі:

- а) придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими правочинами;
- б) викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належить їм на праві власності;
- в) прийняття спадщини.

Іноземні юридичні особи можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення: у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні, а також за межами населених пунктів – у разі придбання об'єктів нерухомого майна.

З наведеного вище випливає, що землі несільськогосподарського призначення можуть набуватися у власність іноземними фізичними та юридичними особами, а також особами без громадянства. Дещо інший правовий режим встановлено для перелічених осіб щодо земель сільськогосподарського призначення. Останні в разі набуття права власності на них іноземними громадянами або особами без громадянства підлягають відчуженню протягом одного року.

В Україні за весь період реформ не розроблено для жодного адміністративного району схеми землеустрою, не напрацьовано належного складу і порядку розробки землепорядної документації на території сільських, селищних, міських рад. Одними із найскладніших за сучасних умов залишаються проблеми охорони земель і відтворення родючості ґрунтів. Державне фінансування відповідних заходів з 1993 р. призупинене. Земля чекає, коли ж ми перестанемо знищувати родючість ґрунтів та розпочнемо реалізовувати конституційне положення про те, що земля як основне національне багатство перебуває під особливою охороною держави. Повинна бути організована належним чином охорона не лише земель сільськогосподарського призначення, а всіх земель, які мають ґрунтовий покрив і використовуються у складі різних категорій земель. Уряд на виконання вимог Земельного кодексу України уже давно мав би додатково подати понад десять нових законопроектів і пропозицій про внесення змін і доповнень до 15 основних чинних законодавчих актів. Сьогодні вже стало очевидним, що такий обсяг законотворчої роботи не під силу одному урядовому органу – Держкомзему України. Якщо такі темпи розроблення і подання законопроектів залишатимуться й надалі, то найближчими роками ми не матимемо повноцінного

правового поля для регулювання земельних відносин [2, 86; 3, 6].

Таким чином, нерухомість є особливим об'єктом права власності, оскільки наділена специфічними рисами – *сталій зв'язок із землею, особлива цінність, неможливість переміщення без знецінення та зміни її призначення, непоживність у процесі використання тощо*. Саме вони вимагають визначення спеціальних правил, що регулюють участь таких об'єктів у майновому обороті.

Аналіз вітчизняного та зарубіжного законодавства виявляє тенденцію до детального регламентування і встановлення особливого правового режиму речових прав на нерухоме майно. Це

зумовлено особливим значенням цього майна і тією функцією, що здійснюється за допомогою права власності та інших речових прав на нерухомість і на її основу – землю. Проте така докладна регламентація ніяк не заперечує й не обмежує самого права приватної власності та інших речових прав на землю та іншу нерухомість, а, навпаки, – визнає і захищає ці права, якщо це не суперечить соціальним, суспільним інтересам. Роль держави полягає у встановленні меж, в рамках яких може здійснюватися право власності на землю, для того, щоб це не суперечило соціальним, економічним і державним інтересам.

ВИКОРИСТАНІ ДЖЕРЕЛА

1. Бойко О. О. Особливості купівлі-продажу нерухомого майна // Цивільне право України: підручник у 2 кн. / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. – К.: Юрінком Інтер, 2002.
2. Вівчаренко О. О. Юридична відповідальність за порушення гарантій права власності на землю в Україні // Право України. – 2008. – № 8.
3. Гаврик С., Зубець М., Новаковський Л. Земля чекає захисту // Голос України. – 2003. – 15 травня. – № 88; Голос України. – 2003. – 16 травня. – № 89.
4. Гончаренко М. І. Речові права на нерухомість в зарубіжних правових системах // Українське право. – 1998. – № 1.
5. Гражданское торговое и семейное право капиталистических стран: Сборник нормативных актов (Гражданские и торговые кодексы). – М.: Изд-во Университета дружбы народов им. П. Лумумбы, 1986.
6. Закон України «Про іпотеку» від 05 червня 2003 р. № 898-IV зі змінами та доповненнями. – Режим доступу: www.rada.gov.ua
7. Закон України «Про податок з доходів фізичних осіб» від 22 травня 2003 р. № 889-IV зі змінами та доповненнями. – Режим доступу: www.rada.gov.ua
8. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III зі змінами та доповненнями. – Режим доступу: www.rada.gov.ua
9. Конституція України від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР зі змінами та доповненнями. – Режим доступу: www.rada.gov.ua
10. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV зі змінами та доповненнями. – Режим доступу: www.rada.gov.ua

АКЦІЯ

Підсумки акції

з «Адвокатом» — на Канари

За результатами розіграшу тижня в апартаментах на Канарських островах переможцем став адвокат з міста Мукачево, постійний передплатник журналу «Адвокат» Йосип Юрійович Біловар.

Редакція щиро вітає переможця, зичить успіхів в роботі та приємного відпочинку на одному з найвідоміших світових курортів.

Акцію з «Адвокатом» — на Канари вирішено продовжити на наступний передплатний рік.

Умови не змінюються.

Передплатіть «Адвокат» на рік, вишліть на адресу редакції оригінал квитанції і візьміть участь у розіграші тижня у двомісних клубних апартаментах на Канарах.