

ний правовий режим для творів певних видів, як обнародуваних, так і необнародуваних, у тому числі і для таких, що не підлягали захисту раніше, таких як твори архітектури, звукозапису і кіно. У більшості випадків твори охоронялися протягом всього життя автора і 50 років після його смерті. Крім того, Закон 1911 р. скасував усі правила, що належать до дотримання формальностей (зокрема, вимогу про реєстрацію твору у видавничій компанії). Сфера дії авторського права розширилася за рахунок включення в нього перекладів, переробки і «відтворення в матеріальній формі» [6, 65].

Вершиною міжнародної регламентації права на культуру й авторські права стало їх визнання в прийнятій Генеральною Асамблеєю ООН у 1948 р. Загальною декларації прав людини.

Література

1. Савельева И. В. Защита авторских и смежных прав по законодательству России. — М., 2002.
2. Липчик Д. Авторское право и смежные права. — М., 2002.
3. Мозолин В. П. Право на результаты интеллектуальной деятельности // Lex Russica. — 2006. — № 2. — С. 17–19.
4. Сергеев А. П. Право интеллектуальной собственности в Российской Федерации. — М., 2004.
5. Альохіна Л. А. Еволюція авторського права // Історія держави і права. — 2006. — № 9. — С. 38–39.
6. Бешля Л., Шермап В. Право интеллектуальной собственности. — С.Пб., 2004.

УДК 347.214(477)

І. В. Ткаченко

СУЧАСНІ ПИТАННЯ ПОДІЛУ МАЙНА НА НЕРУХОМЕ ТА РУХОМЕ

Після проголошення незалежності України у 1991 році наша країна взяла курс на побудову правової держави, однією з ознак якої є ринкова економіка. У зв'язку з цим, сфера економічних відносин України зазнала кардинальних змін.

Зміни в економіці, які виражалися у трансформації планової економіки у ринкову, супроводжувалися прийняттям нормативної бази, що відповідає потребам життя держави. Так з'явилися закріплені на законодавчому рівні інститути приватної власності, підприємницької діяльності, фондового ринку, ринку нерухомого майна тощо.

На даному етапі становлення ринкової економіки можна спостерігати стрімкий розвиток ринку нерухомості. Це обумовлюється тим, що інститут нерухомого майна є основою будь-якої державності; жодне організоване суспільство не обходиться без нерухомості — важливої частини товаровиробничих відносин та майнового обороту.

Цивільне законодавство України вперше за часів революції 1917 року закріпило поняття «нерухомого майна» («нерухомих речей»), а також порядок реє-

страції прав на нерухомість. Таким чином нерухоме майно стало об'єктом цивільного права.

Проблеми об'єкта цивільного права, теоретичні критерії його розподілу (на об'єкт права та об'єкт цивільних правовідносин, об'єкт правового регулювання та об'єкт правовідносин, об'єкт правовідносин та об'єкт прав та обов'язків тощо) завжди цікавили цивілістів минулого та сучасності. Серед них такі видатні вчені, як О. С. Іоффе, О. А. Красавчиков, Р. О. Халфіна, Г. Ф. Шершеневич, Д. І. Мейер та інші.

Основною метою даної статті є дослідження проблеми поділу об'єктів цивільного права на рухомі та рухомі речі, а також дослідження сутності та системних якостей нерухомості.

Ще за часів римського права, упродовж двох тисячоліть, цивілістична практика доводила, обґрунтовувала необхідність виділення в особливу категорію об'єкт нерухомого майна. В будь-якій правовій системі сучасності існує поділ на рухомі та рухомі речі (майно). Так, в англійському праві майно поділяється на реальне та персональне. Поняття реального принципово відповідає нерухомому майну в континентальному праві [1, 35].

Незважаючи на велику кількість методичних підходів та наукових аргументацій, цивільна правова наука пропонує, по суті, лише два критерії означеного поділу: а) перелік об'єктів, які належать до нерухомих речей, та б) визначення єдиного, абстрактного принципу віднесення об'єктів до нерухомих речей, що базується на зв'язку з землею (при цьому рухомі речі не охоплюються переліком) [2, 26].

Досліджуючи досвід інших країн, слід зазначити, що різні правові системи містять той чи інший критерій віднесення майна до нерухомого. Наприклад, Італійський цивільний кодекс дає вичерпний перелік нерухомих речей: земля, водні джерела та струмки, дерева, будівлі та інші споруди, поєднані із землею постійно чи на певний період, а також усе, що природним чи штучним шляхом потрапило чи знаходиться в землі. У США цивільне законодавство дає визначення нерухомих речей через наявність у речі певних характерних ознак, зокрема прив'язку до землі та особливий режим набуття права власності на об'єкт [1, 40].

Що стосується чинного цивільного законодавства України, то ст. 181 ЦК до нерухомих речей відносить земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації. В даному випадку поєднуються обидва критерії — частина перша норми називає перелік об'єктів нерухомості та характерні ознаки, наявність яких відносить об'єкти до нерухомих. На думку автора, такий критерій поділу є найбільш доцільним для використання на практиці, оскільки дає право користувачам більше юридичної свободи, можливість саморозвитку системи нерухомості та усунення прогалин законодавчої діяльності.

Українське цивільне законодавство пропонує при поділі речей на рухомі та нерухомі застосовувати два критерії: матеріальний — здатність, властивість речі до просторового переміщення без зменшення її цінності (ступінь зв'язку цих речей із земельною ділянкою) та юридичний — поширення режиму нерухомих речей на окремі рухомі речі, виходячи з їх функціонального призначення, важливості, ролі в цивільному обігу. За матеріальним критерієм до нерухомих речей належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення (житлові будинки, інші будівлі, споруди, майнові комплекси підприємств). За юридичним критерієм правовий режим нерухомих речей може бути поширений на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти.

Класичні цивілістичні дослідження сутності поділу речей на рухомі та нерухомі у своїй більшості склалися з догматичних коментарів законодавства. Правознавці відзначали особливості такого поділу, аналізували публічний характер об'єктів нерухомих речей, в першу чергу землі [3, 117]. Так, зокрема, відзначалося, що, по-перше, нерухоме майно, в основному земельні ділянки та будівлі на них, мають певні публічні обмеження, по-друге, володіння нерухомим майном завжди знаходиться під наглядом публічної влади [4, 141]. Майже всі відомі правознавці минулого та позаминулого століття досліджували зв'язок із землею як принципову ознаку нерухомих речей.

Сучасні вчені-цивілісти, досліджуючи чинне законодавство та юридичну практику про нерухомість, дійшли висновку, що питання сутності нерухомого майна, поділу на рухоме та нерухоме майно, юридичної природи об'єктів нерухомих речей залишаються актуальними в наш час, особливо на даному етапі побудови національної правової системи за демократичними принципами. Вони продовжують вивчення та дослідження інституту нерухомого майна, розпочаючи це за часів римського цивільного права.

Аналізуючи чинне цивільне законодавство та юридичну практику, слід зазначити, що публічний характер режиму нерухомого майна закріплений на рівні цивільного кодексу. Так, відповідно до ст. 182 ЦК України право власності та інші речові права на рухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. Державній реєстрації підлягають права власності на житлові та нежитлові будинки, садові будинки, дачі, гаражі, будівлі виробничого, господарського, соціально-побутового та іншого призначення, розташовані на окремих земельних ділянках вулиць, провулків і площ під окремими порядковими номерами, квартири у багатоквартирних будинках. Порядок реєстрації врегульовано Тимчасовим положенням про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно, затвердженим наказом Міністерства юстиції України від 7 лютого 2002р. № 7/5. Вищевказана норма ЦК закріплює принцип публічності державної реєстрації нерухомого майна. Але положення статті відсилають до спеціального закону, прийняття якого на даний час тільки планується Верховною Радою України. Такими спеціальними законами будуть ліквідовані прогалини в законодавстві про нерухомість [5, 170].

Одним із найважливіших питань, що стосуються правової природи об'єктів нерухомого майна, є питання про юридичний зв'язок об'єктів нерухомості із земельною ділянкою, на якій вони розташовані.

Для встановлення права власності на будівлю необхідно набути певного права на земельну ділянку, оскільки для визнання майна нерухомим важлива не тільки прив'язка до землі, а і його державна реєстрація. Виникає така ситуація: неможливо відкидати існування нерухомого об'єкта без його реєстрації, оскільки це означало б відсутність існування речей взагалі. Не право породжує нерухому річ, а нерухома річ, визнана такою внаслідок її природних якостей чи вказівки закону, потребує реєстрації прав на неї. Таким чином, поділ речей на рухомі та нерухомі необхідний для встановлення кола об'єктів, які підпадають під особливе правове положення об'єкта нерухомості. Особливі риси нерухомих речей, а також стабільність правового стану нерухомості дає можливість його реєстрації [6, 357].

Сучасна судова практика підтверджує вищевикладене. Розглянемо такий приклад. За матеріалами справи ТОВ «Ідеал» придбало у власність ряд будівель із ресурсів комунального фонду, розміщених на земельній ділянці площею 0,9 га для будівництва та експлуатації торговельно-розважального комплексу. Вказана земельна ділянка була надана ТОВ «Ідеал» терміном на 49 років на підставі договору оренди. Однак на вказаній території розташований магазин, який розпорядженням Суворовської райдержадміністрації було дозволено розмістити ПП Іванову І. І. як малу архітектурну форму (невелика будівля, виконана з полегшених конструкцій, що встановлюється тимчасово та без фундаменту) [7]. ПП Іванов І. І. почав експлуатацію магазину, але не виконав п. 3 розпорядження № 7 Суворовської районної адміністрації від 4 січня 2002 року щодо оформлення прав на земельну ділянку, на якій розташована його будівля. Представники ТОВ «Ідеал» звернулися із пропозицією до ПП Іванов І. І. продати магазин, розміщений на орендованій ними земельній ділянці. Однак ПП Іванов пропозицію відхилив і звернувся до Господарського суду із позовом щодо виключення із землекористування ТОВ «Ідеал» земельної ділянки площею 300 кв. м для експлуатації його магазину. ТОВ «Ідеал» позов не підтримало і виступило із зустрічною позовною заявою щодо усунення перешкод у землекористуванні орендованою земельною ділянкою. Одеський господарський суд задовольнив позов ТОВ «Ідеал» та виніс рішення на його користь.

Таким чином, правовий конфлікт, вирішений господарським судом, розвивався щодо майна, право на яке не було зареєстровано у встановленому чинним законодавством порядку.

Як показує приклад з юридичної практики автора, описаний вище, не можна відкидати той факт, що земельна ділянка, на якій розташована будівля — об'єкт нерухомого майна — сама може виступати як окремий об'єкт нерухомості, тобто юридичний зв'язок будівлі із земельною ділянкою доцільно розглядати як співвідношення правових режимів самостійних об'єктів нерухомості. Юридичний зв'язок у спрощеному вигляді являє собою сукупність речових прав

власника як на земельну ділянку, так і на будівлю. В цьому випадку державна реєстрація потрібна для обох видів нерухомості.

Державна реєстрація земельних ділянок проводиться відповідно до ст. 202 Земельного кодексу України. Вона здійснюється шляхом внесення до державного реєстру земель, який складається із двох частин: Книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі із зазначенням кадастрових номерів земельних ділянок та Поземельної книги, яка містить відомості про земельну ділянку.

Таким чином, підбиваючи підсумок всьому вищевикладеному, слід зазначити таке.

Проблема розподілу майна на рухоме та нерухоме є дуже важливим фактором для цивілістичної науки та практики, оскільки дає можливість спростити процес віднесення речей до однієї з категорій (рухоме чи нерухоме). Розподіл речей на рухомі та нерухомі здійснюється шляхом аналізу їх особливостей, визначених в цивільному законодавстві України.

Основними ознаками нерухомого майна вчені минулого та сучасності називають прив'язку до землі, неможливість функціонування такого майна без зв'язку із земельною ділянкою, висока оцінна вартість об'єкта та обов'язковість державної реєстрації прав на таке майно.

Із прийняттям нового Цивільного кодексу юридична наука та практика зробили великий крок уперед у визначенні правої природи, основних засад, особливостей нерухомих речей, однак існує ряд прогалин у законах, які у найкоротші терміни потрібно ліквідувати. «Поле» діяльності для дослідження проблем нерухомого майна як об'єкта цивільного права залишається майже неосвоєним, тому сучасні цивілісти-правознавці ставлять перед собою багато завдань у вказаній галузі науки та знаходяться на шляху їх виконання. Автор статті вбачає чимало перспектив подальших розвідок у даному напрямку цивільного права, що й обумовлює актуальність проблеми розподілу речей на рухомі та нерухомі.

Література

1. Давид Р., Жоффре-Спинози К. Основные правовые системы современности / Пер. с фр. В. А. Туманова. — М.: Междунар. отношения, 1999.
2. Степапов С. А. Недвижимое имущество в гражданском праве. — М.: Статут, 2004.
3. Сипайский В. И. Русское гражданское право. — М.: Статут, 2002.
4. Месер Д. И. Русское гражданское право: В 2 ч. — М., 1997. — Ч. 2.
5. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України / За ред. В. М. Коєсака. — К.: Істина, 2004.
6. Пацурківський Ю. П. Правовий режим майна суб'єктів підприємницької діяльності: Монографія / Черпівец. пац. уп-т ім. Ю. Федьковича. — Черпівці: Рута, 2001.
7. Типові правила розміщення малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності: Затв. наказом Держбуду від 13 жовтня 2000 р. № 227.