

ПОЯВА ТА РОЗВИТОК ІНСТИТУТУ НЕРУХОМОСТІ НА УКРАЇНСЬКИХ ЗЕМЛЯХ

THE EMERGENCE AND DEVELOPMENT OF THE INSTITUTE
OF REAL ESTATE ON UKRAINIAN LAND

Кушнір А.А., аспірант, асистент кафедри цивільного права та процесу
Львівський національний університет імені Івана Франка

У статті висвітлюється історичний аспект розвитку інституту нерухомого майна в його класичному розумінні на території українських земель. Типовий для римського приватного права поділ речей на нерухомі та рухомі набув свого поширення не лише в Римській імперії, а й далеко за її межами, ставши одним із стандартних проявів континентальної правової сім'ї. Інститут нерухомого майна з плином часу активно розвивався, незважаючи на перебування українських земель у складі різних держав, які могли по-різному врегульовувати майнові правовідносини населення щодо таких об'єктів цивільних прав. Від часу появи інституту нерухомості на українських теренах в епоху античності до сьогодення минуло понад дві тисячі років, протягом яких відбувалось чимало значних подій у соціально-економічній сфері. Тому у статті аналізується правовий режим нерухомого майна наступних історичних періодів: грецької колонізації Північного Причорномор'я, Київської Русі, литовсько-руської доби та перебування українських земель у складі Польського королівства, часів Речі Посполитої, Гетьманщини, Австрійської (Австро-угорської) та Російської імперій, Української Народної Республіки та Західноукраїнської Народної Республіки, Української Держави Павла Скоропадського, Польської Республіки, СРСР та сучасної України. Суспільні зміни, які відбувались у ті чи інші історичні періоди, неодмінно позначались на правовому режимі нерухомих речей, які завжди відігравали вагомий економічний основу будь-якої держави. Як наслідок простежуються періоди активного стимулювання розвитку правовідносин щодо нерухомості, а також часи його максимального обмеження та регуляції державою, що призводило до негативних економічних наслідків через пригнічення продуктивних сил суспільства. Не дивлячись на такі проблеми минулого, сучасне українське цивільне право та законодавча практика у цьому ключі стоїть на правильному шляху, виправляючи помилки тоталітарного минулого та рухаючись до розвинутої ринкової економіки.

Ключові слова: нерухомість, нерухоме майно, нерухома річ, історія нерухомості, інститут нерухомості, правовий режим нерухомого майна.

This article highlights the historical aspect of the development of the institute of real estate in its classic interpretation on the territory of Ukrainian lands. The division of things into real estate and movables, typical of Roman private law, became widespread not only in the Roman Empire, but also far beyond its borders, becoming one of the standard manifestations of the continental legal family. The institute of real estate actively developed over time, despite the fact that Ukrainian lands were part of different countries, which could regulate property relations of the population differently, regarding such objects of civil rights. More than two thousand years have passed since the emergence of the real estate institution on Ukrainian territory in the era of antiquity to present day, during which many significant events took place in the socio-economic sphere. Therefore, the article analyzes the legal regime of real estate of the following historical periods: the Greek colonization of the Northern Black Sea region, Kyiv Rus, the Lithuanian-Russian era and the presence of Ukrainian lands as part of the Polish Kingdom, the times of the Polish-Lithuanian Commonwealth, the Cossack Hetmanate, the Austrian (Austro-Hungarian) and Russian Empires, the Ukrainian People's Republic, the West Ukrainian People's Republic, the Ukrainian State of Pavlo Skoropadskyi, the Polish Republic, the USSR, and modern Ukraine. Social changes that occurred in certain historical periods inevitably affected the legal regime of real estate, which has always played a significant economic basis for any country. As a result, we can observe periods of active stimulation of the development of legal relations regarding real estate, as well as times of its maximum restriction and regulation by the government, which led to negative economic consequences due to the suppression of the productive forces of society. Despite such problems of the past, modern Ukrainian civil law and legislative practice in this regard is on the right track, correcting the mistakes of the totalitarian past and moving towards a developed market economy.

Key words: real estate, real estate property, history of real estate, institute of real estate, legal regime of real estate.

Якщо почати відлік з часу формування перших держав, то варто відзначити, що тодішнє речове право розглядало речі (включно земельні ділянки та будівлі) як об'єкти прав загалом, не розрізняючи їх як нерухомі та рухомі. Правовий режим землі та будівель зазвичай залежав від форми власності, в якій такі перебували.

Наприклад, у Стародавньому Вавилоні виокремлювали державну (царську), храмову, общинну, приватну власність на землю, а також окремо виділяли так звану землю «ілку». Державною землею розпоряджався цар, який отримував з неї прибутки, міг надавати її у власність або у користування іншим особам. Храмам належали на праві колективної власності храмові землі, які часто останні передавали в оренду. Общини володіли общинною землею, яку могли поділити на дрібні ділянки (парцели) і передати в користування певним сім'ям цієї общини. Щоправда, парцели не могли відчужуватись, бути предметом застави, переходити у спадок чи йти в рахунок боргу. Натомість община відчужувати свою землю могла, але за погодженням з усією громадою. У Вавилоні цар міг надати землі у приватну спадкову власність, за що могли покладатись на власника різноманітні повинності. На таких землях розміщувались камені-документи, так звані кудурру, на яких засвідчувалось ім'я власника царською печаткою. Особливим об'єктом була земля ілку, що становила собою

майновий комплекс, до якого, окрім землі, входили будівлі, поля, сади та раби. Землі ілку були вилучені з цивільного обороту, вони надавались лише у користування урядовцям та воїнам за службу [1, с. 32–34].

У Стародавньому Єгипті всі землі були власністю фараона, який міг їх передавати у користування знаті, храмам, сільським общинам. Земля така передавалась в користування включно із майном, рабами та залежними селянами. Із селян, які працювали на таких землях стягували податки царські або храмові збирачі податків. На землекористувачів покладались також різноманітні громадські повинності. Слід зазначити, що володіння особою або громади землею фараон будь-коли міг припинити [1, с. 75–76].

В праві Стародавніх Афін під приватною власністю слід було розуміти сукупність наданих державою благ та майна. Афінському праву вже був відомий поділ на рухомі та нерухомі речі, з якого випливав особливий правовий режим: власником нерухомості міг бути лише громадянин Афін, щоправда, лише в межах свого дему (тобто будівлі або землі). Натомість, для набуття нерухомих речей у власність чужоземців вимагався дозвіл [1, с. 185].

Поділ речей на рухомі та нерухомі (*res immobiles*), який в континентальній системі права вважається традиційним, здобув свого розвитку та поширення у римському приватному праві, звідки надалі активно запозичувався іншими

законодавствами, зберігши свою актуальність до сьогодні. Рухомими речами (*res mobiles*) стало прийнято вважати усі ті речі, які можливо вільно переміщувати у просторі. До них можна віднести, наприклад, речі домашнього вжитку, рабів, тварин тощо. Нерухомі ж речі (*res immobiles*) пересуванню не піддаються (земля, будівлі, міські укріплення, дороги та ін.) [2, с. 86].

Нерухомістю було прийнято вважати не лише земельні ділянки (*praedia, fundi* та ін.) і надра землі, а й також усе, що було створено чужою працею на землі власника. Воно вважалось природною або штучною частиною поверхні (*res soli*) [3, с. 55].

На території сучасних українських земель така юридична класифікація речей поширилась з грецькою колонізацією. Власниками нерухомого майна (землі, будівель) у грецьких полісах Північного Причорномор'я щоправда могли бути лише громадяни. Громада міст володіла верховною власністю на землю, а у Боспорському царстві остання належала виключно цареві. Лише боспорський цар міг розпоряджатися землею, а на землевласників покладалась обов'язки виконувати повинності на користь царя як верховного власника. Також земля у Боспорському царстві могла бути й у власності храмів. Між громадянами грецьких полісів шляхом жеребкування розподілялись земельні ділянки, які іменувались «клерами», назва яких походить від слова «клерос», тобто «жереб». До нерухомості тоді також відносили «ойкоси» – домогосподарства греків-колоністів, з яких утворювались поселення [5, с. 38–39].

Наступним етапом розвитку змісту категорії нерухомого майна був період Київської Русі. Руське право розрізняло право власності та право володіння на рухомі та нерухомі речі. Право власності на землю було закріплене у «Правді Ярославічів», де було регламентовано земельну власність князя, бояра та церкви. Отож на Русі земельна власність існувала у формах князівського домену, боярської вотчини, вотчини монастирів та церковних ієрархів, общинних земель, індивідуальних земельних ділянок, які належали окремим сім'ям, а також вільних земель, якими міг розпоряджатися князь як верховний власник. Набути землю у власність можна було в результаті князівського пожалування, володіння, давності володіння, купівлі, дарування, міни, прийняття у спадок, освоєння вільних земель («займанщина») або ж шляхом захоплення общинних земель князями чи боярами («окняжіння», «обоярення» земель) [4, с. 72–73].

Однією із форм феодальної власності на землю у Київській Русі була вотчина, яка існувала в кількох різновидах: родова, куплена, надана князем. Вид вотчини визначав обсяг правомочностей її власника, оскільки нею могли покладатись певні обов'язки або передбачався особливий порядок здійснення права розпорядження такою вотчиною [5, с. 72]. У Галицько-Волинському князівстві зберігались традиції Київської Русі у регулюванні правовідносин щодо нерухомості.

У литовсько-руську добу до нерухомих речей належали маєтки, землі, ліси тощо, а не землях, які входили у склад Польщі, до нерухомого майна (*bona immobile*) відносили ті речі, які мали тісний зв'язок із землею.

Землі в цей час поділялись на королівські, великокнязівські, церковні, шляхетські, магнатські. Маєтки розрізняли залежно від способу їх набуття: «отчини» або «дідини» (набуті у спадок родові володіння); «тримання» (отримані у користування на певний час); «куплені» (набуті довічно шляхом купівлі-продажу). Останніми власник розпоряджався вільно, інші – передбачали обмеження [2, с. 116].

Литовські статuti передбачали певні особливості власності на нерухоме майно: на власника маєтку або землі покладалась спеціальні обов'язки, які мали характер обтяжень. При переході права на таку нерухомість до іншої особи, остання також набувала і цих обов'язків [6, с. 200].

У Гетьманщині продовжували діяти нормативно-правові акти, успадковані з Речі Посполитої, зокрема Литовські статuti. Проте підписання Переяславського договору 1654 року запустило процеси, спрямовані на зближення права, яке було усталеним на українських землях століттями, з московським.

У 1743 році у Глухові було підписано проект кодифікованого нормативно-правового акту, який називався «Права, за якими судиться малоросійський народ», який, хоч і не був затвердженим офіційно, проте застосовувався у вирішенні судових справ Гетьманщини, доки не було сформовано єдину російську імперську систему законодавства аж у XIX ст. [7]. Цей акт відносив до нерухомих речей землю, мисливські та рибальські угіддя, села, хутори, фільварки, ліси, поля, ниви, сіножатні луки, будинки та корисні копалини [2, с. 123].

Чергова спроба кодифікації права, яке діяло на українських землях, була здійснена у 1807 році, яка постала у «Зібранні малоросійських прав». Відповідно до «Зібрання», речі поділялись на рухомі та нерухомі. Останні поділялись на набуті та родові. Родовими вважались ті речі, які були успадковані за батьківським чи материнським заповітом або за законом; набуті як придане дочці; набуті від батьків внаслідок виділу частки. Варто відзначити, що положення цього нормативно-правового акту мали увійти як один із розділів до «Книги законів Російської імперії», щоправда російською владою його затверджено не було [5, с. 313–314].

У 1832 році було складено «Звід законів російської імперії», який в частині цивільного права на українських землях набрав чинності у 1840 році. Цей звід визначав нерухомими речима земельні володіння (заселені та незаселені), будинки, усіяні будівлі, заводи, фабрики, ліс, незібраний врожай, пусті дворові місця, залізниці тощо [8, с. 178].

Поділ речей на нерухомі та рухомі мав тоді істотне значення, оскільки ним визначався спосіб набуття речі у власність. Для відчуження нерухомої речі, на відміну від рухомої, було недостатньо фактичного її передання, вона могла набутись лише внаслідок письмового акту, вчинення якого мало відповідати особливій процедурі [2, с. 127].

Серед нерухомості важливу роль відігравало родове майно, яке власник міг набути шляхом спадкування за законом, або внаслідок купівлі його у родичів, для яких воно було родовим. Інше майно, яке не було родовим, вважалось набутиєм, що означало, що воно може бути вільно відчужуваним [8, с. 179].

Нерухомі речі також класифікувалися за критерієм подільності. Розрізнялися подільне та неподільне нерухоме майно. Згідно зводу законів Російської імперії, у разі можливості поділити нерухому річ на окремі частини таким чином, що кожна з них складатиме окреме володіння, то така річ буде вважатися подільною. Якщо ж нерухомою річ не підлягає такому поділу за своєю сутністю, або це не допускається законом, то вона вважалась неподільною. До неподільної нерухомості відносили заводи, фабрики, крамниці, земельні ділянки площею не більше 8 десятин, які були отримані у власність колишніми державними селянами, а також золоті копальні, майоратні маєтки у Західних губерніях, земельні ділянки, що виділялись малозабезпеченим дворянам для поселення, залізниці з усіма приналежностями. Неподільним майном вважались двори, проте дозволялося необмежено ділити їх міщанам для продажу на частини. Власник нерухомого майна міг оголосити його неподільним, посилаючись на особливі обставини, наприклад, історичну або художню цінність маєтку, який належав відомому дворянському роду, що мав заслуги перед державою. Якщо такі прохання власника задовольнялися, то маєток отримував статус заповідного спадкового майна або тимчасово заповідного маєтку. Окрім того, визначалась юридична доля приналежностей таких заповідних маєтків, які не підлягали від-

чуженню окремо від мастку. Це могло стосуватись, наприклад, коштовностей, витворів мистецтва, різноманітних виробів, колекції книг тощо [8, с. 179].

На українських теренах, які відійшли під правління Австрійської імперії Габсбургів після поділу Речі Посполитої у 1772 році, ще продовжували діяти цивільно-правові норми, які склались там протягом минулих історичних періодів. З 1 травня 1787 року у Галичині було введено в дію Терезіанський кодекс, а вже у 1797 році, після тривалого аналізу досвіду застосування кодексу 1787 року, набрав чинності Цивільний кодекс Східної Галичини, який витіснив польське феодальне законодавство із правового регулювання [5, с. 347].

Питання віднесення речей до нерухомого майна було врегульовано у статтях 14–16 Цивільного кодексу Східної Галичини:

– рослини, дерева, плоди і все, що породжує земля, є нерухомими речами до тих пір, поки вони не зрізаються або не відділяються від поверхні землі, на якій вирости. Риби у ставку і лісові звірі лише тоді вважаються рухомими речами, коли риби будуть зловлені, а звірі захоплені або вбиті (стаття 14);

– зерно, дрова, корм і будь-що зібране, навіть якщо це вже буде заготовлено, худоба, інвентар і господарські приналежності, які відносяться до земельної ділянки, вважаються нерухомими речами до тих пір, поки вони слугують для ведення господарства та обробки земельної ділянки. Кожного разу, коли виникатиме спір щодо цілого, то необхідно мати на увазі частини, без яких цілого бути не може і які це ціле становлять (стаття 15);

– те, що розташоване на земельній ділянці, поки залишається на ній (будинки, будівлі і визначена кількість повітря, яке покриває простір над будинком) вважається нерухомою річчю, включаючи такі міцні, укріплені речі, як ванни для плавлення воску, печі і мідні котли для приготування вина, ящики і шафи, наповнені доверху, і те, що слугує тривалому використанні всього майна, ковші і судини для черпання води, канати, ланцюги, знаряддя і пристрої, встановлені для гасіння вогню і тому подібне (стаття 16) [2, с. 136].

У 1811 році було ухвалено Австрійське загальне цивільне уложення, в якому майже не змінились підходи до поділу майна на рухоме та нерухоме майно. Так, в статті 293 цього кодексу вказувалось, що речі, які можна було переміщати у просторі без їх пошкодження, вважались рухомими, а інші – нерухомими. Однак рухомі речі, які були приналежністю до нерухомих речей, також визнавались нерухомістю [9, с. 10].

У період діяльності Української Центральної Ради було прийнято закон від 25 листопада 1917 р. «Про порядок видання законів», згідно якого «виключне й неподільне право видавати закони для Української Народної Республіки» до того, як буде сформовано Російську Федерацію, надавалося Центральній Radі, а «право видавати розпорядження в обсязі урядування на основі законів» – Генеральним секретарям УНР. Нормативно-правові акти Російської імперії, які діяли до 27 жовтня, в Українській Народній Республіці продовжували бути чинними, якщо їх не було скасовано українською владою [10, с. 10–11].

Третім Універсалом Центральна Рада проголосила наступне: «Однині на території Української Народної Республіки існує право власності на землі поміщицькі та інші землі нетрудових хазяйств сільськогосподарського значіння, а також на удільні, кабинетські та церковні землі – касується» [11]. А Четвертим Універсалом декларувалось передання землі трудовому народу без викупу, а ліси, надра і води «як добро українського трудового народу» переходили у підпорядкування Української Народної Республіки [12].

Відповідно до Положень про земельну справу, виданих Генеральним Секретаріатом, заборонялися купівля-про-

даж, застава, дарування і будь-яке інше відчуження землі, оскільки вона вважалась загальнонародною власністю. Власність на землю в межах до 50 десятин не скасовувалась, проте пізніше було встановлено нову норму у розмірі 30 десятин для земельних ділянок, які могли знаходитися у приватному володінні. Надавалась земля для користування у суспільних потребах, під будівництво житла і будівель як окремим особам, так і товариствам та громадським закладам для проживання, використання в торгівельних та промислових цілях, а також для приватних трудових господарств. Розпорядження міськими землями здійснювали органи місцевого самоуправління, а всіма іншими – сільський громади і земельні комітети [2, с. 150].

В період Української держави Павла Скоропадського законодавчі зусилля було спрямовано на скасування загальнонародної власності і відновлення права приватної власності на землю. Землі знову було дозволено вільно відчувувати, згодом це поширилось навіть на земельні ділянки, які перебували в оренді. Умовою продажу сільськогосподарських або лісових угідь був їхній розмір: він не повинен був перевищувати 25 десятин. У листопаді 1918 р. було затверджено законопроект, яким передбачалося викуп державою земельних ділянок понад 200 десятин, з подальшим їх розподілом між малоземельними через Державний Банк згідно норми у 25 десятин на господарство [2, с. 152].

Після повалення Гетьманату, Директорія повернулася у земельних питаннях до візії Центральної Ради. Землі було повернуто у загальнонародна власність. На місцях створювались земельні управи, які виділяли земельні ділянки для приватної трудової діяльності. Такі ділянки не могли бути меншими 5–6 десятин на господарство та не перевищувати трудову земельну норму. Також сформувалися запасний земельний та державний меліоративний фонди. Звільнені землі надходили в користування земельних управ, стаючи запасним земельним фондом, з якого пізніше виділялися наділи для малоземельних селян та загальнодержавних потреб [2, с. 153].

Що стосувалось Західноукраїнської Народної Республіки, то варто зазначити, що в ній успадковувались правові акти Австро-Угорської імперії, тому регулювання інституту нерухомого майна базувалось на Австрійському загальному цивільному уложенні 1811 року.

Після подій жовтневого перевороту 27 жовтня 1917 року Декретом про землю уся поміщицька земля проголошувалась власністю держави, натомість селянам залишили право користування землею. Згідно «Тимчасового положення про соціалізацію землі» від 19 березня 1918 року «будь-яка власність на землю, надра, води, ліси і живі сили природи в межах Української радянської республіки скасовується назавжди. Земля без будь-якого (явного чи прихованого) викупу відтепер переходить у користування всього трудового народу. Право користуватися землею належить лише тим хто обробляє її власною працею, крім випадків особливо передбачених цим законом» (статті 1–3). Також скасовувалось право приватної власності на землю, воду, ліси та надра і у положеннях Земельного кодексу УСРР. На додачу до цього, поступово ліквідувалась приватна власність на домоволодіння. Не поширювалась така націоналізація хіба що на будівлі за межами міських населених пунктів [2, с. 157].

Після переходу до нової економічної політики 1 листопада 1921 р. був прийнятий Житловий закон, яким було дозволено здійснення денационалізації невеликих будинків, які належали трудящим та іншим громадянам не з числа «експлуататорських класів». Цей закон встановлював, що земельні ділянки належать державі незалежно від того, чи вони забудовані, чи незабудовані, а громадянам вони передаються лише у користування у встановленому порядку. Відповідно до постанови Раднаркому УРСР «Про дозвіл угод з нерухомістю» від 18 листопада 1921 р.

власники ненаціоналізованих будівель могли відчужувати їх за умови, що в одній сім'ї набувача не буде після цього більше одного домоволодіння. Щоправда заборонено було відчужувати будівлі, розташовані у сільській місцевості і пов'язані із землеробним господарством. Однак Декретом ВУЦВК «Про основні приватні майнові права, що визнаються УРСР, охоронювані її законами і захищувані судами УРСР» від 26 липня 1922 р. було заборонено угоди чи інші дії, спрямовані на забезпечення права власності на нерухоме майно, дозволялось лише користування нерухомістю на правах оренди. Постанова ЦВК від 15 листопада 1922 р. «Про право забудови» передбачала можливість надання земельних ділянок громадянам під забудову у користування на 49 років на підставі нотаріально оформленого договору про право забудови [13, с. 130]. Цивільний кодекс УРСР 1922 р. встановлював максимальний строк права забудови у 49 років для будівель з каменю, а для інших – 20 років, але пізніше ці строки могли досягати 65 років [2, с. 168].

Варто відзначити, що в законодавстві майже до кінця існування СРСР був відсутній поділ речей на рухомі та нерухомі. Прийнятий в 1922 р. Цивільний кодекс УРСР проголошував скасування приватної власності на землю та поділу майна на рухоме та нерухоме. В подальшому Цивільний кодекс УРСР 1963 р. навіть не містить згадки про нерухоме майно. Такий термін знову з'явиться у радянському законодавстві в Основах цивільного законодавства СРСР та союзних республік у 1990 р. [14, с. 141]. А в цивільному праві радянського періоду існував поділ речей на основні і оборотні засоби.

Цивільний кодекс УРСР 1922 р. проголошував державну, приватну та кооперативну форми власності. У приватній власності могли бути: не націоналізовані будівлі; торгівельні та промислові підприємства з певною, обмеженою законом кількістю працівників; знаряддя і засоби виробництва; гроші, цінні папери, золоті та срібні монети, а також іноземна валюта; предмети домашнього вжитку і особистого користування; товари які не заборонені до продажу, та інше майно, яке не вилучене, золоті та срібні монети, а також іноземна валюта; предмети домашнього вжитку і особистого користування; товари, які не заборонені до продажу, та інше майно, не вилучене з приватного обороту (стаття 54). Лише власністю держави могли бути земля, надра, ліси, води і залізниці загального користування (стаття 53) [13, с. 131].

В Цивільному кодексі УРСР 1922 р. була закріплена наступна модель розпорядження будівлею: забудовник не міг розпорядитися нею, але він мав право відчужувати право на забудову, передаючи таким чином законне право володіння та користування будівлею іншій особі. Також допускалась застава права забудови. Проте в той самий час, якщо забудовником виступав житлово-будівельний кооператив, то останній, отримавши право забудови земельної ділянки, після спорудження будівлі на ній, набував права власності на цю будівлю. Однак такі будівлі могли бути відчужені лише іншим житлово-будівельним кооперативом або державним органам [2, с. 169–170].

Загалом Цивільний кодекс УРСР 1922 р. закріплював такі речові права: право власності, право застави та право забудови.

Указом Президії Верховної Ради СРСР «Про право громадян на покупку і будівництво індивідуальних жилих будинків» від 26 серпня 1948 р. інститут права забудови було припинено, а будівлі на праві забудови перейшли в особисту власність громадян, також цим актом було надано можливість кожному громадянину придбати або збудувати для себе на праві особистої власності жилий будинок на один чи два поверхи до 5 кімнат включно. На додачу, Указом Президії Верховної Ради УРСР 8 березня 1954 р. стаття 182 ЦК УРСР 1922 р. була викладена у наступній редакції: «Жилі будинки, належні гро-

мадянам на праві особистої власності, можуть бути предметом договору запродажу і купівлі-продажу з тим, щоб:

1) в результаті цих договорів у покупця, його дружини і неповнолітніх дітей не було більше одного будинку;

2) від імені продавця, його дружини і неповнолітніх дітей не здійснювалося продажу більше одного будинку протягом трьох років» [13, с. 144].

18 липня 1963 р. був прийнятий новий Цивільний кодекс УРСР, яким було закріплено особисту власність громадян, а також по-іншому змодельовано соціалістичну власність: тепер до її складу входила державна, колгоспно-кооперативна і власність профспілок та інших громадських організацій. Раніше розрізняли лише дві форми соціалістичної власності, а саме: державну і колгоспно-кооперативну, яка включала в себе власність профспілок та інших громадських організацій. Форма власності визначально впливала на правовий режим майна.

Єдиним власником всього державного майна була держава (стаття 89 ЦК УРСР 1963 р.), а різним державним організаціям державне майно надавалась на праві оперативного відання. Земля, її надра, води і ліси є у виключній власності держави і надаються тільки в користування (стаття 90 ЦК УРСР 1963 р.). Будівлі і споруди передаються від однієї державної організації іншій безоплатно (стаття 91 ЦК УРСР 1963 р.). Будівлі, споруди, устаткування та інше майно, що належить до основних засобів державних організацій, не можуть бути предметом застави, і на них не може бути звернене стягнення по претензіях кредиторів (стаття 93 ЦК УРСР 1963 р.).

Колгоспам та іншим кооперативним організаціям, їх об'єднанням дозволялося володіти користуватися і розпоряджатися майном, що належало їм на праві власності, відповідно до їхніх статутів. Право розпорядження майном, що є власністю колгоспів, інших кооперативних організацій, їх об'єднань, належало виключно самим власникам. Вищестоящим кооперативним організаціям було заборонено розпоряджатися майном нижчестоящих кооперативних організацій (стаття 94 ЦК УРСР 1963 р.). На нерухоме та інше майно колгоспів, інших кооперативних організацій, яке належало до їхніх основних засобів не могло звертатися стягнення кредиторів (стаття 96 ЦК УРСР 1963 р.).

Аналогічно здійснювались права власності на майно профспілкових та інших громадських організацій (статті 97–99 ЦК України 1963 р.).

Цивільний кодекс УРСР 1963 р. передбачав що в особистій власності громадянина може бути лише один жилий будинок або його частина. Також лише один будинок міг належати на праві особистої власності подружжю, яке проживає спільно, та його неповнолітнім дітям. Якщо такі особи мають у власності лише частину жилого будинку, то їм дозволено також мати у власності іншу частину (частини) цього ж будинку (стаття 101–102 ЦК УРСР 1963 р.). Також встановлювався граничний розмір жилої площі для жилого будинку або його частини, що належить вищезазначеним особам, він дорівнював 80-ти квадратним метрам. Громадяни, які мали велику сім'ю або право на додаткову жилу площу, з дозволу виконавчих комітетів районних, міських, районних у місті Рад народних депутатів були в праві збудувати або придбати будинок (частину будинку), жила площа якого перевищувала вищевказаний граничний розмір (стаття 102 ЦК УРСР 1963 р.).

Якщо в особистій власності громадянина або подружжя, яке проживає спільно, та його неповнолітніх дітей стане більше одного жилого будинку, власник має право на власний розсуд залишити у своїй власності будь-який з цих будинків, а інший будинок (будинки) він зобов'язувався відчужити протягом одного року. Якщо продаж будинку не відбувався протягом встановленого строку, то він переходив безоплатно у власність держави. Аналогічні правові наслідки тягнуло за собою наявність у власності вищезазначених осіб, крім одного будинку, частини (частин) іншого

будинку; частини одного будинку, що перевищує граничні розміри жилої площі; частини різних будинків; більше однієї квартири в багатоквартирному будинку житлово-будівельного колективу індивідуальних забудовників (стаття 103 ЦК УРСР 1963 р.).

Категорія нерухомості відродилась у законодавстві після здобуття Україною незалежності. Вперше оперувати нею законодавець почав у тексті Закону України «Про заставу» від 02 жовтня 1992 року № 2654-XII [15]. Згодом в ЦК УРСР 1963 року було внесено зміни, внаслідок яких у статтях 235 та 244 почав згадуватись термін «нерухоме майно».

У прийнятому Законі України «Про власність» від 07 лютого 1991 року № 697-XII [16] не визначається прямо чи опосередковано поділ речей на нерухомі та рухомі, але тим не менше, ним передбачалась приватна власність на окремі об'єкти нерухомого майна, що ознаменувало новий етап у регулюванні речових правовідносин.

Закон передбачав наступні форми власності: індивідуальну (особиста і приватна трудова), колективну та державну (республіканську та власність адміністративно-територіальних одиниць), кожна з яких була рівноправною. Законом України «Про внесення змін і доповнень до деяких законодавчих актів України» від 07 липня 1992 року № 2544-XII [17] індивідуальна власність стала іменуватись приватною. Така модель існувала до тих пір, поки Конституція України не проголосила приватну, державну та комунальну форми власності, не згадуючи ніяким чином колективну.

Стаття 9 Закону України «Про власність» зазначала, що земля, її надра, повітряний простір, водні та інші природні ресурси її континентального шельфу та виключної (морської) економічної зони є об'єктами права виключної власності народу України. А статтею 14 передбачалось надання землі громадянам у довічне успадковане володіння для ведення селянського (фермерського) й особистого підсобного господарства, садівництва, будівництва та обслуговування жилих будинків і задоволення інших потреб, передбачених законом. Згідно статті 15, член

житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного чи іншого кооперативу або товариства, який повністю вніс свій пайовий внесок за квартиру, дачу, гараж, іншу будівлю або приміщення, надані йому в користування, набував права власності на це майно.

Вже в редакції Закону від 05 травня 1993 року громадянам України було надано право на одержання у власність земельних ділянок для:

- ведення особистого підсобного господарства;
- будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель (присадибна ділянка);
- садівництва;
- дачного і гаражного будівництва.

Також громадяни набували право власності на земельні ділянки у разі одержання у спадщину, одержання частки землі у спільному мені подружжя або ж у разі купівлі-продажу, дарування чи обміну.

Варто відзначити, що в цей період хоч і категорія «нерухоме майно» з'являється у законодавстві, однак легального визначення її обсягу не існувало, оскільки не було передбачено критеріїв поділу речей на рухомі та нерухомі. Ця прогалина існувала аж до прийняття нового Цивільного кодексу України 16 січня 2003 року.

Стаття 181 Цивільного кодексу України віднесла до нерухомих речей земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. При цьому норма статті визначила співвідношення понять «нерухома річ», «нерухоме майно» та «нерухомість» як такі, що можуть бути тотожними. Окрім того, було встановлено можливість поширення законом режиму нерухомої речі на певні об'єкти, зокрема, повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації. Речі ж, які можуть бути вільно переміщуваними в просторі, законом було віднесено до рухомих.

Таким чином законодавчу прогалину було заповнено, чим розпочато новий етап розвитку інституту нерухомого майна у сучасній незалежній українській державі.

ЛІТЕРАТУРА

1. Тищик Б.Й. Історія держави і права країн Стародавнього світу : навч. посіб. Львів : Світ, 2001. 384 с.
2. Майданик Р.А. Речове право: підручник. Київ : Алерта, 2019. 1102 с.
3. Корнєєва Є.М. Права на землю та інше нерухоме майно у цивільному праві країн романо-германської правової сім'ї: історичні аспекти. *Вісник ОНУ ім. І. І. Мечникова. Правознавство*. 2017. Т. 22. Вип. 2 (31). С. 54–62.
4. Іванов В.М. Історія держави і права України : підручник. Київ : МАУП, 2007. 552 с.
5. Тищик Б.Й., Бойко І.Й. Історія держави і права України : акад. курс : підручник. Київ : Ін Юре, 2015. 808 с.
6. Бойко І.Й. Історія правового регулювання цивільних, кримінальних та процесуальних відносин в Україні (IX–XX ст.) : навч. посіб. Львів : Видав. Центр ЛНУ імені Івана Франка, 2014. 904 с.
7. Права, за якими судиться малоросійський народ 1743 р. / відп. ред. та авт. передм. Академік НАН України Ю.С. Шемчушенко; упорядн. та автор нарисів К.А. Вислобоков. Київ, 1997. 547 с.
8. Розуменко І. В. Класифікація нерухомого майна за правом Російської імперії XIX – початку XX ст. *Правове життя сучасної України* : матеріали Міжнар. наук. конф. проф.-викл. та аспірант. складу (м. Одеса, 16–17 травня 2013 р.). Одеса : Фенікс, 2013. Т. 1. С. 178–180.
9. Іванов В.М. Історія держави і права : навчальний посібник. Київ : МАУП, 2002. Ч.2. 2003. 224 с.
10. Велика українська юридична енциклопедія : у 2 т. / редкол.: В.Д. Гончаренко (голова) та ін. Харків : Право, 2016. 928 с.
11. Третій Універсал Української Центральної Ради. *Офіційний веб-сайт Верховної Ради України* : [сайт]. URL: <http://static.rada.gov.ua/site/const/universal-3.html>
12. Четвертий Універсал Української Центральної Ради. *Офіційний веб-сайт Верховної Ради України* : [сайт]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/n0001300-18-Text>
13. Дзера О.В. Вибране. Збірник наукових праць. Київська школа цивілістики. Київ : Юрінком Інтер, 2016. 872 с.
14. Василенко А.М. Купівля-продаж нерухомого майна: деякі компаративістські історико-правові аспекти. *Правові та інституційні механізми забезпечення розвитку держави та права в умовах євроінтеграції*: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (20 травня 2016 р., м. Одеса): у 2 т. Т. 1. Одеса : Юридична література, 2016. С. 140–143.
15. Про заставу : Закон України від 02 жовтня 1992 року № 2654-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2654-12-Text>
16. Про власність : Закон України від 07 лютого 1991 року № 697-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/697-12-Text>
17. Про внесення змін і доповнень до деяких законодавчих актів України : Закон України від 07 лип. 1992 року № 2544-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/697-12/ed19920707-Text>
18. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січ. 2003 року № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15-Text>