

ОСОБЛИВОСТІ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА З УРАХУВАННЯМ ЇХ ОБОРОТОЗДАТНОСТІ

FEATURES OF REAL RIGHTS TO REAL ESTATE OBJECTS ACCORDING TO THEIR CIRCULABILITY

Грушинська Н.І., к.ю.н., доцент,
доцент кафедри цивільного права та процесу
Львівський національний університет імені Івана Франка

Тур О.Т., к.ю.н., доцент,
доцент кафедри цивільного права та процесу
Львівський національний університет імені Івана Франка

Суспільству притаманний постійний розвиток, в якому нерухоме майно залишається в центрі уваги. Забезпечується створення норих об'єктів нерухомого майна, інвестування коштів в нерухомість та передача речових прав на них. Нерухоме майно – це самостійний об'єкт цивільних прав, якому притаманні індивідуальні ознаки, а також за ступенем оборотоздатності останнє може вільно відчужуватись, за винятком встановлених законодавством меж. З оновленням Цивільного кодексу України та прийняттям спеціального законодавства гарантуються права на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому.

Поява нових об'єктів нерухомого майна та визначення правового режиму окремих об'єктів зумовлює визначення властивостей нерухомого майна та виокремлення їх видів. Адже особливості правового режиму нерухомого майна визначають межі оборотоздатності нерухомості, а відтак, можливість укладення правочинів та здійснення інших юридичних актів задля переходу прав на них до інших учасників цивільних правовідносин.

Всі нерухомі речі поділено на три види: земельні ділянки, об'єкти, які розташовані на земельній ділянці та рухомі речі, на які за законом поширюється режим нерухомого майна. В свою чергу, об'єкти які розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення, можна поділити на два види: об'єкти природної нерухомості (водні об'єкти, ліси тощо) та об'єкти створені в результаті людської праці (будівлі, споруди, житлові будинки). В статті при аналізі нерухомого майна як оборотоздатного об'єкту цивільних прав наводяться матеріальні та юридичні критерії.

В статті досліджено правовий режим нерухомого майна як об'єкта цивільних прав, визначено склад нерухомого майна. Окрему увагу присвячено оборотоздатності нерухомості, а також особливостей виникнення речових прав на нерухоме майно, зокрема права власності як основного речового права та права користування нерухомим майном (сервітуту).

Ключові слова: об'єкти цивільних прав, нерухоме майно, оборотоздатність речей, обмежено оборотоздатне майно, речові права, право власності, право користування нерухомим майном (сервітут).

Real estate object is an important elements of democracy society in which provided new realty building, investing resources in real estate and transfer of real right to real estate. Real estate is an individual object of civil law. Immovables can be disposal as their full circulable object of civil law except for legally established limits. Civil Code and another adopted legislation in real estate field guarantee real rights to real estate which will be built in the future.

To analyze new real estate objects and their legal regime we must determine the properties and distinguish their types. Features of legal regime of properties are rather important of determine their circulable and possibility of concluding agreements of purchase contract to transfer property rights to real estate objects to other subjects of civil legal relation.

Real estate objects are divided into three types: plot of land, property located on the plot of land and connected with it, and movable property to which the regime of real estate property applies. Property located on the plot of land which movement is impossible without their devaluation and changing their main purpose can be divided into two types: natural real estate objects (forests, water objects etc.) and objects that created as a result of human labor (buildings, constructions and residential buildings). Material and legal features of real estate also are given in the article when analyze realty as circulable object of civil law.

In the article is investigated legal regime of real estate as an object of civil law, its components and features. The authors also pay specially attention to analyze circulable of real estate and features of establishing real rights to real estate, especially estate on freehold and right of use of real estate object.

Key words: objects of civil rights, real estate object, circulable object, limited circulable property, real rights, estate on freehold, right of use of real estate (easement).

Постановка проблеми. Об'єкти цивільних прав зумовлюють встановлення, існування, реалізацію та припинення цивільних прав та обов'язків суб'єктів права. Правовий інтерес до нерухомого майна визначає зміст правомірних дій учасників цивільних правовідносин.

Розвиток цивільних правовідносин зумовив істотне оновлення та зміну правового регулювання питань речових прав на нерухоме майно, зокрема це стосується самочинного будівництва, набувальної давності, незавершеного будівництва, права користування нерухомим майном (сервітуту). Тому дослідження речових прав на нерухоме майно, складу нерухомого майна, його оборотоздатності та обмежень має суттєве значення для розвитку цивілістичної науки.

Адже станом на сьогодні у цивілістичній науці немає єдиного доктринального визначення поняття «нерухоме майно», системного дослідження складу нерухомого майна, що зумовлює необхідність вдосконалення правового регулювання та усунення прогалин.

Аналіз основних досліджень. Нерухомість як об'єкт цивільних прав, речові права були предметом дослідження відомих вчених-цивілістів. Зокрема, зазначену проблематику досліджували: М.І. Брагінський, О.В. Дзера, В.М. Косак, Н.С. Кузнєцова, І.М. Кучеренко, В.В. Луць, Є.О. Мічурін, С.О. Погрібний, Н.О. Санахметова, І.В. Спасибо-Фатєєва, Є.О. Харитонов, Я.М. Шевченко, О.С. Яворська та інші. На сьогоднішній день немає розробленої і законодавчо закріпленої класифікації нерухомого майна.

Метою цієї статті є дослідження речових прав на нерухоме майно, визначення складу нерухомого майна, ступеня його оборотоздатності.

Виклад основного матеріалу. Цивільне законодавство розрізняє рухомі та нерухомі речі. Закон України «Про іпотеку» [1] визначає нерухоме майно (нерухомість) як земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких

є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Окрім цього зазначена норма додає, що застава (іпотека) об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості регулюється за правилами, визначеними Законом України «Про іпотеку», з дотриманням вимог, встановлених Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» [2]. Застава повітряних та морських суден, суден внутрішнього плавання, космічних об'єктів регулюється за правилами, визначеними Законом України «Про іпотеку». Законодавство виділяє окремим об'єктом нерухоме майно, застосувавши матеріальний та юридичний критерії.

Виходячи з статті 181 ЦК України вбачається, що законодавець земельні ділянки виділив як самостійний і основний вид нерухомості, оскільки всі об'єкти розташовані і безперервно пов'язані з землею. ЗК України у статті 18 визначає, що до земель України належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії. Проте дане поняття є досить широким і йому не притаманна така ознака об'єктів цивільних прав як оборотоздатність. В статті 79 ЗК України наведено визначення окремого об'єкта права власності – земельної ділянки, як частини земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами [3]. Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб. Також право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд. Отже, земельна ділянка належить до об'єктів цивільних прав разом з водними об'єктами, насадженнями та простором, необхідним для зведення інших об'єктів нерухомого майна, таких як житлової та комерційної нерухомості. Також в статті 79¹ ЗК України визначено умови формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Дане формування передбачає визначення площі земельної ділянки, меж та віднесення інформації про останню до Державного земельного кадастру.

Земельна ділянка є вільно оборотоздатним, оскільки може вільно відчужуватися або переходити від однієї особи до іншої в порядку правонаступництва чи спадкування або іншим чином, однак земельні ділянки сільськогосподарського призначення мають ознаки речей, обмежено оборотоздатних, тому що набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть: громадяни України; юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади; територіальні громади; держава.

Окрім основного речового права – права власності, щодо земельної ділянки також може виникати речове право на чуже майно. Так, земельна ділянка як основна нерухома річ також може передаватися в користування, зокрема щодо неї може встановлюватись сервітут.

Наступну групу нерухомості становлять об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Законодавець визначив це положення в ЦК України [4], проте не конкретизував дані об'єкти. Об'єкти, які розташовані на земельній ділянці можна також умовно поділити на два види, а саме: об'єкти природної нерухомості та об'єкти створені в результаті людської діяльності. В свою чергу природна нерухомість це – водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, які не залежать або не завжди залежать від результатів людської діяльності.

О. Расомахіна уточнює, що окрім цих об'єктів, перерахованих у законі, нерухомістю є підземні об'єкти, зокрема: шахти, гаражі, торговельні центри тощо, що має знайти своє втілення у законодавстві. При цьому не будь-яка будівля (споруда) буде визнана нерухомим майном, а лише та, яка об'єктивно має міцний зв'язок із землею, на якій вона розташована. Відповідно до чинного законодавства будівлі, зведені на чужій ділянці на законних підставах, права на який відповідним чином зареєстровані, будуть віднесені до нерухомості. Особливо варто підкреслити необхідність офіційного оформлення прав на земельну ділянку, що використовується під будівництво, поза як в іншому разі нерухомість є самовільною будівлею і підлягає знесенню [5, с. 64].

Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» [6] у Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення, меліоративні мережі, складові частини меліоративної мережі. У Державному реєстрі прав також реєструються передбачені законом речові права та їх обтяження на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості.

Згідно 380 статті Цивільного кодексу України житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно – правовими актами, і призначена для постійного в ній проживання. Даний об'єкт нерухомого майна має такі ознаки:

- будівля капітального типу;
- така будівля має бути споруджена з дотриманням встановлених вимог (архітектурних, технічних, пожежних, тощо);
- даний об'єкт має цільове призначення – для постійного проживання в ньому.

Важливим в цьому контексті є з'ясування віднесення до об'єктів нерухомого майна тимчасових споруд. Згідно з частиною другою статті 181 ЦК України речовими речами є речі, які можна вільно переміщувати у просторі.

Тимчасова споруда торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності — одноповерхова споруда, що виготовляється з полегшених конструкцій з урахуванням основних вимог до споруд, визначених технічним регламентом будівельних виробів, будівель і споруд, і встановлюється тимчасово, без улаштування фундаменту. Тимчасова споруда для здійснення підприємницької діяльності може мати закрите приміщення для тимчасового перебування людей або не мати такого приміщення.

У Державному класифікаторі будівель та споруд ДК 018-2000, затвердженому наказом Державного комітету стандартизації, метрології та сертифікації України від 17 серпня 2000 року № 507 [7], міститься визначення терміну «будівля», їх перелік та класифікація, однак тимчасова споруда до будівель не належить і не є нерухомістю.

Отже, тимчасова споруда є рухомою річчю, оскільки виготовляється з полегшених конструкцій і встановлюється тимчасово без закладення фундаменту, а тому вільне переміщення тимчасових споруд у просторі можливе без зміни їх призначення. Зазначений правовий висновок відображено у судовій практиці, зокрема, постанові ВС від 18 грудня 2019 року у справі № 203/4180/15-ц [8].

Наступним об'єктом нерухомого майна, який виділяє Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» є квартира. В свою чергу квартирою визнається – ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постій-

ного в ньому проживання. Квартира повинна бути не пов'язана спільним входом з іншими квартирами або приміщеннями. Даний об'єкт речових прав має своє цільове призначення – для постійного проживання. О.А. Артюхова зазначає, що квартира є сукупністю певних видів приміщень, як жилих так і не жилих і є неподільною річчю. Але, в найменуванні такого виду нерухомого майна відсутнє згадка про те, що це є житлові та нежитлові приміщення. Тому, потрібно знайти умовну назву для нежилых приміщень, які визнаються самостійним і неподільними об'єктами права власності і може складатися із декількох приміщень. Авторка пропонує іменувати такий об'єкт нерухомості, як нежитловий комплекс [9, с. 154]. Таке твердження є суперечливим, оскільки нежитлові приміщення квартири входять в її загальну площу а не в корисну, однак всі вони покликані забезпечити комфортне постійне проживання особи.

У відповідності зі статтею 385 ЦК України власники квартир, частин квартир та нежитлових приміщень будинку є співвласниками на праві загальної часткової власності, допоміжних приміщень будинку, його конструктивних елементів та технічного оснащення. Частина в праві власності кожного власника квартири або нежитлового приміщення в загальній частковій власності визначається відношенням загальної площі квартири або нежитлових приміщень, які знаходяться в його власності, до загальної площі всіх квартир і нежитлових приміщень будинку. Зазначені об'єкти не реєструються як самостійні об'єкти нерухомого майна, а фактично є складовими частинами багатоквартирного житлового будинку. Також не реєструються як самостійні об'єкти права власності багатоквартирні будинки.

Також чинним законодавством виділяються такі об'єкти нерухомого майна, як інженерні споруди, під якими розуміються об'єкти, 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. (Державний класифікатор будівель та споруд ДКО18-2000, затвердженим і введеним в дію наказом Держстандарту України від 17.08.2000 № 507).

Законодавчими актами не визначений правовий режим інженерних споруд, а тому виникає низка питань – чи є ці споруди нерухомим майном; чи підлягає державній реєстрації право власності на них. При цьому слід враховувати, що різні нормативно-правові акти використовують термінологію «споруда» і до рухомих об'єктів. Наприклад, інженерна споруда, призначена для транспортування газу, промисловий газопровід.

Законом України «Про трубопровідний транспорт» передбачено, що об'єкти трубопровідного транспорту – це магістральні та промислові трубопроводи, включаючи наземні, надземні і підземні лінійні частини трубопроводів, а також об'єкти та споруди, основне і допоміжне обладнання, що забезпечують безпечну та надійну експлуатацію трубопровідного транспорту (стаття 1). Також частиною першою статті 11 цього Закону встановлено, що до земель трубопровідного транспорту належать земельні ділянки, на яких збудовано наземні і надземні трубопроводи та їх споруди, а також наземні споруди підземних трубопроводів [10].

Тобто, газопроводи є об'єктами, що не можуть існувати без землі та переміщення їх є неможливим без їх знецінення, що відповідає ознакам нерухомого майна. Проте газопроводи, нафтопроводи, а також лінії електропередач, навряд чи можна визнати об'єктами нерухомості. У такому випадку потрібно визнавати будь-які труби спо-

рудами, а отже нерухомим майном. Такі підходи є недоцільними, враховуючи також ту обставину, що у такому випадку потрібно буде визнавати нерухомим майном будь-яку річ, яка знаходиться під землею, оскільки вона є найбільш «нерухомою».

В науці цивільного права існує думка, що розмежування понять «будівля» та «споруда» юридичного значення немає, оскільки законодавство не встановлює спеціальних правил правового регулювання залежно від віднесення об'єктів до «будівель» або «споруд». З цим не можна погодитися хоча б тому, що будівлі пристосовані для знаходження (постійного чи тимчасового) у них людей, а споруди – ні.

Слід відзначити, що об'єкти нерухомого майна, які утворюють другу нерухомих речей, які розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення, також є вільно оборотоздатними об'єктами з позиції цивільного законодавства і такі речі можуть відчужуватись, передаватись в користування.

Проте, новелою цивільного законодавства є доповнення статті 178 ЦК України щодо особливості оборотоздатності об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості. Так, Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» визначено, що неподільний об'єкт незавершеного будівництва може перебувати у цивільному обороті лише за умови державної реєстрації права власності або спеціального майнового права, або обтяження на користь особи, яка сплатила частково ціну такого об'єкта, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Подільний об'єкт незавершеного будівництва не може перебувати у цивільному обороті, крім: а) правочинів, пов'язаних із зміною замовника будівництва; б) обтяження майна іпотекою відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» та звернення стягнення на такий предмет іпотеки; в) обтяження, визначеного абзацом сьомим частини другої статті 27-2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження». Майбутній об'єкт нерухомості може перебувати у цивільному обороті лише за умови державної реєстрації спеціального майнового права або обтяження на користь особи, яка сплатила частково ціну такого об'єкта, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Окрему групу становлять рухомі об'єкти, на які законом поширюється правовий режим нерухомого майна. Аналізуючи статтю 181 ЦК України робимо висновок, що законодавець відносить до нерухомих речей повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації. Можливість поширення правового режиму нерухомості на об'єкти, визначені в абзаці другого частини 1 статті 181 ЦК України, враховує практику правових систем багатьох країн світу. Однак, аналізуючи судову практику, треба відзначити, що правочини з вищевказаними об'єктами не є поширеними в Україні, хоча повітряні, морські, річкові судна, космічні об'єкти, та інші речі, на які поширюється режим нерухомого майна можуть вільно відчужуватись або переходити від однієї особи до іншої з інших правових підстав.

Висновок. Нерухомому майну як об'єкту цивільних прав притаманний спеціальний правовий режим. Зокрема, особливості правового режиму полягають у тому, що право власності, право користування (сервітут), інші речові права на нерухомість, їх обмеження, виникнення, перехід і припинення підлягають реєстрації в Єдиному державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Новелою цивільного законодавства та гарантією речових прав на нерухоме майно, яке буде споруджено в майбутньому,

стало регламентування оборотоздатності таких об'єктів та виникнення права власності на об'єкт незавершеного будівництва з моменту державної реєстрації такого права.

Натомість тимчасові споруди не належать до об'єктів нерухомого майна, право власності на них не підлягає реєстрації відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Визначаючи склад нерухомого майна, можна виокремити три групи нерухомості: 1) об'єкти нерухомості, які віднесені туди за своїм функціональним призначенням. Йдеться про земельні ділянки, на яких розташовані і з якими безперервно будь-які інші об'єкти нерухомого майна; 2) об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення: об'єкти природної нерухомості (водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження) та об'єкти створені в результаті людської діяльності (будівлі, споруди,

єдиний майновий комплекс підприємств та об'єкти незавершеного будівництва); 3) рухомі об'єкти, на які законом поширюється правовий режим нерухомого майна (морські, повітряні судна, космічні об'єкти). Ця група є цілком самостійною і до неї входять речі перераховані в ст. 181 ЦК України.

Обмеження оборотоздатності нерухомого майна може визначитись актами цивільного законодавства, положення яких встановлюють відповідні межі їх участі в цивільному обороті. Так, неподільний об'єкт незавершеного будівництва може перебувати у цивільному обороті лише за умови державної реєстрації права власності або спеціального майнового права, або обтяження на користь особи, яка сплатила частково ціну такого об'єкта, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Подільний ж об'єкт незавершеного будівництва не може перебувати у цивільному обороті за винятком визначених законодавством випадків.

ЛІТЕРАТУРА

1. Закон України «Про іпотеку». №898-IV. Редакція від 10.10.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (дата звернення 11.03.2023).
2. Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому». № 2518-IX від 15.08.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20/conv#n20> (дата звернення 11.03.2023).
3. Земельний кодекс України. № 2768-III. Редакція від 19.11.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n1170> (дата звернення 11.03.2023).
4. Цивільний кодекс України. №435-IV. Редакція від 01.01.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення 11.03.2023).
5. О. Расомахіна. Порівняльна характеристика договору оренди та купівлі-продажу нерухомого майна. *Юридичний журнал*. 2004. № 4. С. 64.
6. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». № 1952-IV. Редакція від 25.11.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15/conv#n43> (дата звернення 11.03.2023).
7. Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018-2000, затверджений наказом Державного комітету стандартизації, метрології та сертифікації України від 17 серпня 2000 року №507. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/va507565-00#Text> (дата звернення 11.03.2023).
8. Постанова ВС від 18 грудня 2019 року у справі № 203/4180/15-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/86565537> (дата звернення 11.03.2023).
9. О.А. Артюхова. Деякі проблеми визнання нежитлового приміщення об'єктом права власності. *Університетські наукові записки*. 2006. № 2 (18). С. 149–154.
10. Закон України «Про трубопровідний транспорт». № 192/96-ВР. Редакція від 19.08.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/192/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення 11.03.2023).