

УДК 347.214.2(477+[1-87])

**ПОНЯТТЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА В ЗАКОНОДАВСТВІ УКРАЇНИ
ТА ДЕЯКИХ ЗАРУБІЖНИХ КРАЇН****THE REAL PROPERTY DEFINITION OF IN THE LEGISLATION OF UKRAINE
AND SOME FOREIGN COUNTRIES****Стоянов А.Д.,***аспірант кафедри цивільно-правових дисциплін
Навчально-наукового інституту права та психології
Національної академії внутрішніх справ*

У статті розглядаються питання визначення нерухомого майна. Робиться акцент на необхідності вивчення цього питання як у зв'язку із цивільно-правовими, так і сімейно-правовими відносинами. Аналізуються положення стосовно поняття нерухомого майна, що містяться у законодавстві України та деяких зарубіжних країн, визначаються основні відмінності.

Ключові слова: речові права, нерухомість, нерухоме майно, класифікація речей, майнові відносини, цивільне право, сімейне право.

В статье рассматриваются вопросы определения недвижимого имущества. Делается акцент на необходимости изучения данного вопроса как в связи с гражданско-правовыми, так и семейно-правовыми отношениями. Анализируются положения относительно понятия недвижимого имущества, содержащиеся в законодательстве Украины и некоторых зарубежных стран, определяются основные отличия.

Ключевые слова: вещные права, недвижимость, недвижимое имущество, классификация вещей, имущественные отношения, гражданское право, семейное право.

The author examines the issue related to the definition of immovable property. The emphasis is done on the need to examine this issue in civil law and family law aspect. The author analyzes the definitions of immovable property, which are included in the legislation of Ukraine and some foreign countries and identifies key differences.

Key words: property rights, real estate, classification of things, property, civil law, family law.

Постановка проблеми. З відновленням незалежності України відбулися істотні зміни в політичному та соціально-економічному житті нашої держави, що призвели також до відновлення права приватної власності і, як наслідок, відновлення поняття нерухомого майна. Оскільки питання поняття нерухомого майна досліджувалося автором у зв'язку із загальним дослідженням речових прав на нерухоме майно членів сім'ї, слід зауважити, що введення об'єктів нерухомості до приватного обігу вплинуло не лише на цивільно-правові, а й на сімейно-правові відносини. Так, В.І. Труба слушно зазначає: «Донедавна майно подружжя було досить незначним і складалося головним чином із споживчих речей, речей індивідуального користування та речей для професійних занять кожного з подружжя. З розвитком ринкових відносин до складу майна подружжя стали входити об'єкти нерухомості, цінні папери, частки в складеному капіталі товариств, права інтелектуальної власності тощо» [1, с. 291].

Нерухоме майно, що належить на праві власності членам сім'ї, займає особливе місце в системі інших об'єктів майнових сімейних відносин, оскільки для переважної

більшості сімей саме придбання нерухомості, зокрема житла, залишається найважливішою покупкою в житті. Крім того, сьогодні об'єкти нерухомості є засобом забезпечення не лише сімейно-побутових, а й підприємницьких потреб сім'ї, засобом отримання прибутку, забезпечення добробуту. До нового Сімейного кодексу України (далі – СК України) [2] було включено низку норм, що тим або іншим чином стосуються нерухомого майна. Зокрема, встановлюються вимоги стосовно договору про поділ житлового будинку, квартири, іншого нерухомого майна, а також про виділ нерухомого майна дружині, чоловікові зі складу всього майна подружжя (ст. 69 СК України), передбачається можливість укладання окремих договорів, пов'язаних із припиненням права на утримання (аліменти) взамін набуття права власності на житловий будинок, квартиру чи інше нерухоме майно (ст. ст. 89, 190 СК України), обумовлюється неможливість передачі у власність одного з подружжя нерухомого майна за шлюбним договором (ст. 92 СК України), встановлюються правила стосовно вчинення правочинів із нерухомим майном дитини (ст. 177 СК України), а також встановлюється режим особистої приватної власності дру-

жини, чоловіка на житло, набуто нею/ним за час шлюбу внаслідок його приватизації відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» та на земельну ділянку, набуто нею/ним за час шлюбу внаслідок приватизації земельної ділянки, що перебувала в її/його користуванні, або одержана внаслідок приватизації земельних ділянок державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, або одержана із земель державної та комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених Земельним кодексом України (ст. 57 СК України).

Таким чином, дослідженню питань, пов'язаних із правовим регулюванням майнових відносин членів сім'ї стосовно нерухомого майна, має бути приділена сьогодні особлива увага. Це обумовлюється не лише значенням нерухомого майна в організації життя сім'ї, а й очікуваним у зв'язку з активізацією процесів євроінтеграції черговим зростанням кількості так званих шлюбів з іноземним елементом. У цьому зв'язку слід зазначити, що відповідно до ст. 38 Закону України «Про міжнародне приватне право» [3] «належність майна до нерухомих речей, а також інша класифікація майна визначаються правом держави, у якій це майно знаходиться».

З огляду на зазначене метою цієї статті є розгляд існуючих у законодавстві України та зарубіжних країн підходів до визначення нерухомого майна.

Стан дослідження. Окремі питання, пов'язані з різними проблемами стосовно нерухомого майна, а також майнових відносин членів сім'ї, розглядалися в працях таких вітчизняних та зарубіжних дослідників у сфері цивільного та сімейного права, як Ч.Н. Азімов, А.Г. Алборова, А.А. Алексєєв, С.С. Алексєєв, М.В. Антокольська, Г.А. Артемов, І.А. Бірюков, В.І. Бошко, Я.Р. Веберс, О.П. Віхрова, Є.М. Ворожейкіна, В.С. Гопанчук, О.І. Дерюшева, О.В. Дзера, Н.М. Єршова, І.В. Жилінкова, І.В. Злобіна, С.П. Індиченко, О.С. Іоффе, О.М. Калітенко, Ю.А. Корольов, Л.П. Короткова, М.С. Малєїн, В.Ф. Маслова, Г.К. Матвєєва, Є.О. Мічурін, О.М. Нечаєва, В.П. Нікітіна, Л.І. Пацева, О.Й. Пергамент, О.А. Пушкін, А.М. Рабець, З.В. Ромовська, О.М. Рубльова, В.О. Рясенцев, Л.А. Савченко, А.В. Слепакова, Ю.С. Червоний, Я.М. Шевченко, Г.Ф. Шершеневич, В.П. Юрасов, О.А. Явор, В.Ф. Яковлев та інші.

Виклад основного матеріалу. Поділ речей на рухомі та нерухомі, виходячи з їх якостей та значення для економічного обігу, було закладено ще в праві Стародавнього Риму посткласичного періоду. Зрештою запропонований римськими юристами поділ був сприйнятий практично всіма правовими системами, більшість країн світу (включаючи й Україну) запровадила відповідні положення в національному цивільному законодавстві. Водночас слід враховувати, що із часом у цивілістичній теорії відбулися істотні зміни, що стосуються поділу речей на рухомі та нерухомі. Так, зокрема, виникло поняття юридичної нерухомості, поділ речей на рухомі та нерухомі розповсюджується на так звані нематеріальні речі (право вимоги, речові права) тощо [4, с. 240]. Із часом ідеться вже не про рухомі та нерухомі речі, а про рухоме та нерухоме майно. Такий висновок впливає і зі змісту ч. 1 ст. 190 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), відповідно до якої «майном як особливим об'єктом вважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки» [5]. Вбачається, що саме із цим певною мірою пов'язана існуюча неоднозначність термінології: «нерухоми речі», «нерухомість», «нерухоме майно».

Дослідження показало, що вказана проблема відсутності єдиної термінології не є новою для правової науки. Ще відомий цивіліст Г.Ф. Шершеневич зазначав: «Наше законодавство не витримує суворої термінології і використовує слово майно замість річ, а замість майна каже про власність або про садибу» [6, с. 128].

Зрештою, вказана вище неоднозначність у термінології та поняттях призвела до того, що в сучасному праві, навіть за умови збереження класичного розуміння, коли для характеристики речі як нерухомої береться за основу земля (земельні ділянки й те, що фізично пов'язано із землею), спостерігається відсутність єдиного підходу до розуміння нерухомих речей, нерухомого майна в національній правовій доктрині та законодавстві окремих країн. Отже, одна й та сама річ (одне й те ж саме майно) за законодавством різних країн може мати різний статус, розглядаючись в одних країнах як нерухома, а в інших – як рухома [7, с. 143]. Коли йдеться про сімейні правовідносини, то особливе значення вказані відмінності матимуть під час вирішення питання поділу майна в шлюбі з іноземним елементом.

Національне законодавство України, зокрема ст. 181 «Нерухомі та рухомі речі» Цивільного кодексу України [5], визначає, що до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Таким чином, ст. 181 ЦК України однозначно виділяє лише один об'єкт нерухомості – земельну ділянку. Усі інші об'єкти визначаються як рухомі виключно за характеристикою їх зв'язку із земельною ділянкою. Водночас, аналізуючи додатково положення ст. 657 ЦК України [5], можна зробити висновок, що національне законодавство прямо відносить до нерухомого майна також єдиний майновий комплекс та житловий будинок (квартиру). Зокрема, у ст. 657 ЦК України зазначається: «Договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається в письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню, крім договорів купівлі-продажу майна, що перебуває в податковій заставі». Так само до нерухомого майна окремо відносить до нерухомості підприємство як єдиний майновий комплекс і ч. 3 ст. 191 ЦК України.

Крім того, абз. 2 ч. 1 ст. 181 ЦК України визначає штучно іммобілізовані об'єкти, встановлюючи, що «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» [5]. Тобто статус нерухомості для вказаних об'єктів має бути встановлений законом.

Для порівняння розглянемо відповідні норми, що містяться в законодавстві інших країн.

Так, ст. 130 Цивільного кодексу Російської Федерації (далі – РФ) 1994 року «Нерухомі та рухомі речі» встановлює, що «до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, ділянки надр і все, що міцно пов'язано з землею, тобто об'єкти, переміщення яких без невідповідної шкоди їх призначенню є неможливим, у тому числі будівлі, споруди, об'єкти незавершеного будівництва» [8, с. 118]. Правовий режим нерухомості розповсюджується також на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти. Перелік не є вичерпним, оскільки законом до нерухомих речей може бути віднесено й інше майно. Крім того, так само, як і за законодавством України, ст. 132 Цивільного кодексу РФ визначає нерухомістю підприємство в цілому як майновий комплекс [8, с. 119]. Звертає на себе увагу, що як нерухомість прямо вказується об'єкт незавершеного будівництва.

У ст. 130 Цивільного кодексу Республіки Білорусь 1998 року зазначається: «До нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать ділянки землі, ділянки надр, відокремлені водні об'єкти і все інше, що надійно прикріплено до землі, переміщення чого неможливе без завдання неспіврозмірної шкоди їх призначенню, включаючи ліси, багаторічні насадження, будівлі та споруди. До нерухомих речей також прирівнюється підприємство в ці-

лому як майновий комплекс, авіаційні та морські судна, які підлягають державній реєстрації, судна внутрішнього плавання, судна «ріка-море», космічні об'єкти. Законодавчими актами до нерухомих речей може бути віднесено також інше майно» [9].

Цивільний кодекс Португалії в ст. 204 визначає, що нерухомими речами визнаються міські та сільські будівлі та споруди; води; дерева, чагарники, плодові насадження, якщо вони нерозривно пов'язані із землею; спадкові права на вищезазначені об'єкти; складові частини сільських та міських будівель та споруд [10, с. 234].

Цивільне законодавство Японії (п. 1 ст. 86 Цивільного кодексу) встановлює, що нерухомими речами є земля та невіддільні від неї речі. Як земля розуміється земельна ділянка з прилежним до неї простором зверху та знизу (повітря та надра). Каміння, пісок, шлак, що вноситься з метою покращення землі, є складовими частинами землі й не можуть розглядатися як самостійні речі окремо від землі. Невіддільні від землі речі – це речі, міцно пов'язані із землею. Невіддільні речі складають із землею єдине ціле. Водночас, відповідно до Закону Японії про ліса, за певних умов дерева можуть визнаватися нерухомими речами окремо від землі. Окремим об'єктом нерухомоті може вважатися й група дерев, якщо щодо неї було вчинено правочин. При цьому встановлюється особливий порядок повідомлення про право власності на такий об'єкт (рішення Верховного Суду Японії від 14 квітня 1921 року). Об'єктами нерухомоті визнаються також споруди [11, с. 96–97].

Щодо європейських країн, то, наприклад, у Німечкому Цивільному Уложенні як такого поділу речей на нерухомі та рухомі прямо не визначено, хоча сам термін «нерухомість» використовується (зокрема, у §§ 330, 1003, 1971). Традиційно як нерухомі розглядаються речі, що мають міцний зв'язок із землею, продукти земельної ділянки, що поєднані із землею, за виключенням речей, пов'язаних із землею з тимчасовою метою. Як складові земельної ділянки розглядаються також речові права, пов'язані з правом власності на земельну ділянку [12, с. 165–166].

Так, § 94 «Істотні складові частини земельної ділянки» встановлює, що до істотних складових частин земельної ділянки належать речі, міцно поєднані із землею, зокрема будівлі, а також продукти земельної ділянки, доки вони пов'язані з нею. Насіння стає істотною складовою частиною земельної ділянки з моменту висіву, рослина – з моменту посадки. Указаний параграф також каже про істотні складові частини будівлі, відносячи до них речі, які були використані для її побудови.

У § 95 вказується на те, що речі, пов'язані із земельною ділянкою (будівлею) лише з тимчасовою метою, не належать до складових частин земельної ділянки (будівлі).

Відповідно до § 96 складовими частинами земельної ділянки визнаються права, пов'язані з правом власності на земельну ділянку [13, с. 89].

Найбільш широкую концепцію нерухомих речей встановлює право Франції. Так, французьке законодавство виділяє чотири окремі групи (перші дві з яких включають тілесне нерухоме майно, а дві останні – безтілесне).

Перша група включає майно, що є нерухомим за його природою: земельні ділянки та споруди (ст. 518 ЦК Франції).

Друга група включає майно, що є нерухомим у силу свого призначення: так звана фіктивна нерухомість, тобто рухомі речі, які власник назавжди розмістив на своїй земельній ділянці для обслуговування останньої. До цієї групи включаються, по-перше, речі, що призначені для сільськогосподарської або торговельної експлуатації земельної ділянки і, по-друге, речі, назавжди пов'язані із земельною ділянкою. Цікавими в контексті цієї роботи, оскільки здебільшого стосуються обладнання житла, є особливі правила, що встановлюються стосовно дзеркал, картин та інших

прикрас будівлі, а також статуй. Так, дзеркала, картини та інші прикраси вважаються приєднаними назавжди, якщо їх дерев'яна обшивка складає єдине ціле з дерев'яною панеллю стіни, незважаючи на те, що в цьому випадку вони можуть бути переміщені без шкоди як для них, так і для будівлі. Щодо статуй, то вони визнаються нерухомими речами в разі, якщо вони поміщені в спеціально для цього призначеній ніші, хоча вони й можуть бути переміщені без пошкодження. З одного боку, такий підхід здається виправданим, оскільки йдеться не лише про окремі об'єкти, а й про дизайн приміщення в цілому, а отже, вилучення окремих елементів цього дизайну може істотно вплинути на естетичне сприйняття об'єкту, а з іншого – художні твори можуть мати значну вартість самі по собі й іноді така вартість перевищує вартість самої будівлі, де вони розташовані.

Третя група – це майно, що є нерухомим у силу предмета, приналежності якого воно складає. До цієї групи включаються речові права на нерухомість (узуфрукт, емфітевиз, сервітут), речові права, встановлені на нерухоме майно з метою забезпечення виконання зобов'язання (привілей, іпотека, антикрез) та речові вимоги.

Четверту групу складає майно, що є нерухомим унаслідок заяви його власника. Як приклад можна навести ст. 7 Органічного Закону Франції від 16 січня 1808 року, що надавала акціонерам банку право «імобілізувати» свої акції, тобто об'явити їх нерухомим майном. Сьогодні цей вид нерухомого майна поступово зникає [4, с. 241–246].

Більш обмежене розуміння нерухомого майна існує в законодавстві Італії та Іспанії. Так, Цивільний кодекс Італії містить вичерпний перелік об'єктів нерухомого майна, відносячи до них землю, водні джерела, струмки, дерева, будови та інші споруди, поєднані із землею постійно або на визначений час, а також усе те, що природним або штучним чином пов'язано із землею [14, с. 66], а Цивільним кодексом Іспанії «споруди всякого роду, що прикріплені до землі» [15, с. 36].

Цивільний кодекс Нідерландів до нерухомих речей відносить землю, вилучені з неї корисні копалини, рослини на кореню, будови та споруди, поєднані із землею [16, с. 318–319].

Значною специфікою відрізняється розуміння нерухомого майна, що існує в країнах англосаксонської системи права, зокрема США та Великобританії. На відміну від континентального права тут йдеться не про майно рухоме та нерухоме, а про майно реальне (real property) та персональне (personal property). Розрізняються вони за характером захисту. Щодо реального майна подається реальний (речовий) позов, тобто позов про відновлення володіння, а стосовно персонального – особистий позов, тобто позов про отримання грошової компенсації. Сьогодні до реального майна належать земельні ділянки та пов'язані з ними об'єкти (будівлі, споруди), багаторічні насадження, рослини на кореню, а також усі права, пов'язані із землею [16, с. 319].

Висновки. На підставі викладеного можна зробити такі висновки.

Єдиною річчю, яка безспірно визнається нерухомим майном у всіх правових системах та в доктрині, є земельна ділянка, а також речі, невіддільно пов'язані з нею. У юридичній літературі із цього приводу зазначається: «В усіх правових системах до нерухомоті відносять землю та безпосередньо пов'язані з нею речі, що є невіддільними від землі без шкоди для них, – будівлі, споруди, рослини на кореню тощо, хоча багато з них можуть стати рухомими речами і, як такі, – предметом самостійних зобов'язань» [16, с. 317].

Зважаючи на те, що інтеграційні процеси неодмінно призведуть до збільшення шлюбів з іноземним елементом, окрема увага має бути приділена з'ясуванню основних відмінностей у розумінні нерухомого майна, що існують у різних країнах. Так, по-перше, існують різні підходи до

законодавчого визначення нерухомого майна: в одних країнах законодавець під час визначення нерухомого майна обмежується простою вказівкою на невіддільність об'єкта нерухомості від земельної ділянки, тоді як в інших застосовується двоєдиний підхід, який полягає в тому, що,

крім визначення нерухомості, наводиться також перелік об'єктів, що вважаються нерухомим майном. По-друге, існують різні підходи до визнання штучно іммобілізованих об'єктів. По-третє, існують відмінності у встановленні режиму нерухомого майна.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Труба В.І. Проблеми вирішення майнових спорів подружжя при розірванні шлюбу / В.І. Труба // Правова держава. – 2010. – Вип. 21. – С. 290–294
2. Сімейний кодекс України від 10 січня 2002 року № 2947-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2947-14>.
3. Про міжнародне приватне право : Закон України від 23 червня 2005 року № 2709-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2709-15/print1392460186448119>.
4. Морандьєр Л.Ж. Гражданское право Франции : в 3 т. / Л.Ж. Морандьєр. – М. : Иностранная литература, 1958– . – Т. 1. – 1958. – 742 с.
5. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 року № 435-IV ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
6. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. По изданию 1907 г. / Г.Ф. Шершеневич. – М. : Спарк, 1995. – 556 с.
7. Дьоміна О.О. До питання визначення поняття нерухомого майна в законодавстві зарубіжних країн / О.О. Дьоміна, І.С. Капуш // Часопис цивільного і кримінального судочинства. – 2012. – № 4 (7). – С. 142–149
8. Гражданский кодекс Российской Федерации: части первая, вторая, третья и четвертая (текст с изм. и доп. на 15 марта 2009 года). – М. : Эксмо, 2009. – 672 с.
9. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7 декабря 1998 года № 218-З [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.pravo.by/main.aspx?guid=3871&p0=НК9800218&p2={NRPA}>.
10. Гражданское, торговое и семейное право капиталистических стран: сборник нормативных актов: гражданские и торговые кодексы : [учебное пособие] / под. ред. В.К. Пучинского, М.И. Кулагина. – М. : Изд-во УДН, 1986 – 336 с.
11. Вагацума С. Гражданское право Японии : в 2 кн. / [С. Вагацума, Т. Ариидзуми] ; под ред. Р.О. Халфина ; пер. с японского В.В. Батуренко. – М. : Прогресс, 1983– . – Кн. 1. – 1983. – 351 с.
12. Основные институты гражданского права зарубежных стран / отв. ред. В.В. Залесский. – М. : Норма, 2009. – 1184 с.
13. Гражданское уложение Германии : Вводный закон к Гражданскому уложению / науч. ред. А.Л. Маковский. – пер. с нем. – М. : Волтерс Клувер, 2004. – 816 с.
14. Основные институты гражданского права зарубежных стран / отв. ред. В.В. Залесский. – М. : Норма, 2009. – 1184 с.
15. Бабенко М.В. Вирішення теоретичних засад цивільного обігу нерухомого майна / М.В. Бабенко // Вісник академії праці і соціальних відносин Федерації профспілок України. Серія «Право та державне управління». – 2012. – № 2. – С. 35–40
16. Гражданское и торговое право зарубежных государств : в 2 т. / отв. ред. Е.А. Васильев, А.С. Комаров. – изд. 4-е, перераб. и доп. – М. : Международные отношения, 2004– . – Т. 1. – 2004. – 560 с.