

НЕРУХОМІСТЬ ЯК ОБ'ЄКТ РЕЧОВОГО ПРАВА НА ЧУЖЕ НЕРУХОМЕ МАЙНО

REAL ESTATE AS AN OBJECT OF SPECIAL PROPERTY

Мороз М.В.,

кандидат юридичних наук, доцент, доцент кафедри цивільного права № 2
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

Статтю присвячено визначенню сутності нерухомості як об'єкта речового права на чуже нерухоме майно. Особлива увага приділяється дослідженню єдиного майнового комплексу підприємства як нерухомості. Встановлено протиріччя між визначенням єдиного майнового комплексу підприємства та нерухомістю і сутністю вказаного об'єкта та запропоновано шляхи його усунення.

Ключові слова: об'єкт речового права, нерухома річ, нерухомість, нерухоме майно, речове право на чуже майно.

Статья посвящена определению сущности недвижимости как объекта вещных прав на чужое недвижимое имущество. Особое внимание уделено исследованию единого имущественного комплекса предприятия как недвижимости. Установлено противоречие между определением единого имущественного комплекса предприятия и недвижимостью и сущностью указанного объекта, предложены пути его устранения.

Ключевые слова: объект вещного права, недвижимая вещь, недвижимость, недвижимое имущество, вещное право на чужое имущество.

The article is devoted to defining the essence of real estate as an object of special property. Special attention is paid to the investigation of a unified property complex of an enterprise as a real estate. The contradiction between the definition of a unified property complex of an enterprise as a real estate and the essence of the object is established; the ways of its correction are suggested.

Key words: object of special property, real thing, real property, real estate, special property.

Актуальність теми. Питання, які пов'язані із сутністю такого об'єкта речового права на чуже нерухоме майно, як нерухомість, завжди викликало жваву дискусію серед науковців.

Привід для такої дискусії створено у тому числі і формулюванням ст. 191 ЦК України, якою встановлено, що підприємство як єдиний майновий комплекс є нерухомістю. При цьому до складу підприємства як єдиного майнового комплексу законодавець відніс усі види майна, призначені для його діяльності, включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировину, продукцію, права вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інше позначення та інші права, якщо інше не встановлено договором або законом. У той же час вказане суперечить сутності речового права, об'єктом якого завжди є річ (у нашому випадку нерухома).

Зазначене викликає сумніви у правомірності та обґрунтованості визначення єдиного майнового комплексу підприємства нерухомістю.

З огляду на вищенаведене визначення сутності такого об'єкта речового права на чуже нерухоме майно, як нерухомість, є актуальним, і є метою нашого дослідження.

Виклад основного матеріалу. У різний час дослідженню цього питання присвятили наукові праці Ю.К. Толстой, Д.М. Генкін, О.В. Коновалов, О.В. Венедиктов, О.Б. Бабасв, І.В. Спасибо-Фатєєва, Є.О. Суханов, М.В. Домашенко, В.Л. Яроцький та інші вчені.

У науці цивільного права під речовим правом на чуже майно прийнято розуміти визначену договором із власником або встановлену законом міру можливої поведінки управомоченої особи із здійснення обмежених за обсягом (у порівнянні з правом власності) правомочностей речового характеру (володіння, користування і розпорядження) стосовно речей, які їй не належать [1, с. 478]. Чинним законодавством визначено перелік речових прав на чуже майно. До них, зокрема, відносяться: 1) право володіння; 2) право користування (сервітут); 3) право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); 4) право забудови земельної ділянки (суперфіцій) (ст. 395 ЦК України [2]), право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншими ка-

пітальними спорудами, їх окремими частинами; довірче управління майном та інші речові права відповідно до закону (ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [3]).

Цивілістична доктрина виходить з того, що об'єктом речових прав можуть бути тільки речі, тобто просторово обмежені предмети матеріального світу [4, с. 67]. Однією із загальних ознак речового права на чуже нерухоме майно є його об'єкт, тобто саме нерухоме майно. Відповідно до ч. 1 ст. 181 ЦК України, 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 [2]. Ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» нерухоме майно визначено як земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення [3].

Виходячи із вищенаведеного визначення нерухомого майна, встановленого Законом, можна зробити висновок, що однозначно нерухомістю, об'єктом речового права є земельні ділянки та об'єкти, що повинні відповідати чітко визначеним наступним ознакам: 1) вони є нерозривно пов'язаними з земельною ділянкою, а отже, розташовані на чітко визначеній земельній ділянці; 2) переміщення цих об'єктів у просторі неможливе без їх знецінення та зміни призначення. У відриві від земельної ділянки вони не можуть існувати та використовуватися.

Ч. 1 ст. 181 ЦК України також визначається, 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 [2]. Утім, це не означає, що згадані об'єкти за своїми сутнісними ознаками є нерухомим майном. На них лише можуть бути розповсюджені вимоги закону про особливий порядок набуття, користування та відчуження, характерний для нерухомого майна.

Як видно зі змісту ч. 1 ст. 181 ЦК України, чинним законодавством фактично ототожнюються поняття «нерухоме майно», «нерухома річ» та «нерухомість», цей же висновок можна зробити і з змісту ст. 182 ЦК України, яка носить назву «Державна реєстрація прав на нерухомість» та визначає, що право власності та інші речові права на

нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації тощо. Таким чином, можна зробити висновок про те, що за своїм обсягом згадані поняття є рівнозначними, і це не буде суперечити загальноновизнаному науковцями положенню про те, що об'єктом речового права, як права суб'єктивного є річ, при цьому індивідуально визначена (річ є визначеною індивідуальними ознаками, якщо вона наділена тільки її властивими ознаками, що вирізняють її з-поміж інших однорідних речей, індивідуалізуючи її. Речі, визначені індивідуальними ознаками, є незамінними (ст. 184 ЦК України [2])), і з огляду на предмет дослідження у нашому разі нерухомої.

У той же час виникають певні сумніви щодо можливості віднесення до нерухомих речей, а отже, і до об'єктів речових прав на чуже майно підприємства як єдиного майнового комплексу. Ст. 191 ЦК України встановлено, що підприємство є єдиним майновим комплексом, що використовується для здійснення підприємницької діяльності. До складу підприємства як єдиного майнового комплексу входять усі види майна, призначені для його діяльності, включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировину, продукцію, права вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інше позначення та інші права, якщо інше не встановлено договором або законом. **Підприємство як єдиний майновий комплекс є нерухомістю [2].**

При цьому ж вказаною нормою визначається, що державній реєстрації в органах, що здійснюють державну реєстрацію прав на нерухоме майно, підлягають лише права на земельну ділянку та інші об'єкти нерухомого майна, які входять до складу єдиного майнового комплексу підприємства.

Як бачимо, законодавець визначає, що до складу підприємства, як єдиного майнового комплексу (нерухомості) входять абсолютно усі види майна, які йому належні, не лише речі, як рухомі так і нерухомі, але й речі, визначені родовими ознаками, і права інтелектуальної власності, зобов'язальні права вимоги, цінні папери (у тому числі бездокументарні) тощо.

Зазначене викликає сумніви у правомірності та обґрунтованості визначення єдиного майнового комплексу підприємства нерухомістю.

Наведемо аргументи щодо таких сумнівів.

1. До складу єдиного майнового комплексу підприємства як нерухомості можуть входити (за визначенням законодавця) і речі рухомі, тобто речі, які можна вільно переміщувати у просторі. Як бачимо, протиріччя полягає у тому, що до складу нерухомості (до якої належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення) входять рухомі речі. Вказане суперечить самій сутності нерухомості.

2. До складу цілісного майнового комплексу підприємства як нерухомості можуть входити (за визначенням законодавця) і речі, визначені родовими ознаками (наприклад, сировина), що суперечить не лише сутності нерухомості, але й взагалі уявленням про об'єкт речового права. Об'єктом речового права, на думку переважної більшості науковців, є річ, визначена індивідуальними ознаками, тобто річ, наділена тільки її властивими ознаками, що вирізняють її з-поміж інших однорідних речей, індивідуалізуючи її. Річ індивідуально визначена є юридично незамінною на відміну від речі, визначеної родовими ознаками, а отже, загублена індивідуально визначеної речі припиняє речове право на неї.

3. Також викликає здивування включення законодавцем до складу цілісного майнового комплексу підприємства як нерухомості зобов'язальних прав вимоги, вже не говорячи про борги. Адже об'єктом речового права може бути лише річ (рухома або ж нерухома), а об'єктом

зобов'язального права є поведінка зобов'язаної особи. До того ж, як влучно зазначив О.Б. Бабаєв, підприємство як предмет не може мати права і нести обов'язки. Права вимоги і борги виявляються зв'язаними не з особою, а з предметом, що є неприпустимим [5, с. 200]!

4. Не можуть, на наш погляд, входити до складу єдиного майнового комплексу підприємства як нерухомості – об'єкта речового права і бездокументарні цінні папери тощо. Вказану неможливість легко довести на прикладі неможливості застосування способів захисту речового права у разі порушення прав суб'єкта згаданого права на зазначені об'єкти.

Досить показовим з цього приводу є приклад, наведений Є.О. Сухановим, який зазначає, що «застосування речево-правового способу захисту у вигляді позову про «витребування» (повернення в натурі) бездокументарних акцій, які знаходяться у незаконних володільців, у багатьох випадках є безрезультатним: адже такі акції, навіть розглянуті у якості «безтілесних речей», не будучи індивідуально визначеними об'єктами, зміщуються на рахунок набувача з іншими аналогічними акціями того ж емітента, у зв'язку з чим виключається можливість їх подальшого витребування первинним володільцем (власником), оскільки їх новий набувач завжди може стверджувати, що мова йде про інші акції, які законно набулі ним у іншого відчужувача» [6, с. 9].

5. Також законодавцем до складу підприємства як єдиного майнового комплексу, як об'єкта нерухомості, а отже, об'єкта речового права включено право на торговельну марку або інше позначення та інші права, що дозволяє зробити висновок про те, що складовою нерухомості можуть бути об'єкти права інтелектуальної власності. У той же час вказане суперечить сутності речового права, об'єктом якого завжди є річ як предмет матеріального світу (тим більше у нашому разі йдеться про річ нерухому, нерозривно пов'язану із землею).

Загальне визначення об'єкта права інтелектуальної власності міститься у ст. 418 ЦК України, яка визначає його як результат інтелектуальної, творчої діяльності. Вказаною нормою припускається існування й інших об'єктів права інтелектуальної власності, визначених Законом [2].

До об'єктів права інтелектуальної власності, зокрема, належать: літературні та художні твори; комп'ютерні програми; копіювання даних (бази даних); виконання; фонограми, відеограми, передачі (програми) організації мовлення; наукові відкриття; винаходи, корисні моделі, промислові зразки; компонування (топографії) інтегральних мікросхем; раціоналізаторські пропозиції; сорти рослин, породи тварин; комерційні (фірмові) найменування, торговельні марки (знаки для товарів і послуг), географічні зазначення; комерційні таємниці (ч. 1 ст. 420 ЦК України) [2].

Законом чітко розмежовується право інтелектуальної власності та право власності, зокрема, ст. 419 ЦК України встановлює, що право інтелектуальної власності та право власності на річ не залежать одне від одного. Перехід права на об'єкт права інтелектуальної власності не означає переходу права власності на річ. Перехід права власності на річ не означає переходу права на об'єкт права інтелектуальної власності [2].

Як бачимо, законодавством чітко розмежовуються матеріалізований результат інтелектуальної діяльності (річ як об'єкт права власності (речового права)) та об'єкт права інтелектуальної власності. По суті, це є два різні об'єкти різних за сутністю правовідносин (речових та виключних), вони юридично не пов'язані один з одним, і перехід прав на один з цих об'єктів не пов'язаний із переходом прав на інший.

На нашу думку, законодавець, визначаючи єдиний майновий комплекс підприємства як нерухомість, розглядав його як об'єкт цивільного обороту у якості предмета

зобов'язальних відносин або у разі правонаступництва, але аж ніяк у якості нерухомості як об'єкта речового права. Оскільки у разі використання майнового комплексу підприємства власником або ж суб'єктом речового права на чуже майно (тобто коли мова йде про відношення особи до речі, статичку майнових відносин) у повній мірі виявляються характерні особливості його складових, і окремо кожен з об'єктів зразу ж підпадає під свій відповідний правовий режим.

Господарським кодексом, який застосовується лише до регулювання господарських відносин, ці протиріччя у певній мірі враховано, і ч. 3 ст. 66 вказаного нормативного акту визначено, що цілісний майновий комплекс підприємства визнається нерухомістю і може бути об'єктом купівлі-продажу та інших угод на умовах і в порядку, визначених цим Кодексом та законами, прийнятими відповідно до нього [7].

Як бачимо, вказаний нормативний акт на відміну від Цивільного кодексу лише визнає цілісний майновий комплекс нерухомістю, а не прямо його так визначає і цим обумовлює правила вчинення правочинів щодо цього об'єкта у цивільному обороті.

Нашу думку, вищенаведені протиріччя (викликані по-йменуванням у ст. 191 ЦК України підприємства, як єдиного майнового комплексу, нерухомістю) можуть бути усунені шляхом внесення змін до ст. 191 ЦК України, якими було б поширено режим нерухомості на підприємство як єдиний майновий комплекс. Таким чином, було б досягнуто компромісу між сутністю цього об'єкта майнового обо-

роту та доцільністю застосування щодо нього правового режиму нерухомості, тобто розповсюдження вимог закону про особливий порядок набуття та відчуження, характерний для нерухомого майна.

Висновки. Чинним законодавством фактично ототожнюються поняття «нерухоме майно», «нерухома річ» та «нерухомість».

При визначенні нерухомістю єдиного майнового комплексу підприємства законодавець розглядав його як об'єкт цивільного обороту у якості предмета зобов'язальних відносин або у разі правонаступництва, але аж ніяк у якості нерухомості як об'єкта речового права. Оскільки у разі використання майнового комплексу підприємства власником або ж суб'єктом речового права на чуже майно (тобто коли мова йде про відношення особи до речі, статичку майнових відносин) у повній мірі виявляються характерні особливості його складових, і окремо кожен з об'єктів зразу ж підпадає під свій відповідний правовий режим.

До складу підприємства як єдиного майнового комплексу (нерухомості) входять абсолютно усі види майна, які йому належні, не лише речі, як рухомі так і нерухомі, але й речі, визначені родовими ознаками, і права інтелектуальної власності, зобов'язальні права вимоги, цінні папери (у тому числі і бездокументарні) тощо, що вступає у протиріччя із сутністю речового права, об'єктом якого завжди є річ. Утім воно може бути усунено шляхом внесення змін до ст. 191 ЦК України, якими було б поширено режим нерухомості на підприємство як єдиний майновий комплекс.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Цивільне право : [підручник] : у 2 т. Т. 1 / В.І. Борисова (кер.), Л.М. Баранова, М.В. Домашенко [та ін.] ; за ред. В.І. Борисової, І.В. Спасибо-Фатєєвої, В.Л. Яроцького ; 2-ге вид., перероб. та доп. – Х. : Право, 2014. – 656 с.
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р., № 435-IV // ВВР України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356 (зі змінами).
3. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».
4. Цивільний і Господарський кодекси: 2004–2014 рр. : [монографія] / І.В. Спасибо-Фатєєва, В.І. Крат, Ю.В. Мица та ін. ; за заг. ред. І.В. Спасибо-Фатєєвої. – Х. : Право, 2014. – 204 с.
5. Бабаєв А.Б. Система вещных прав : [монография] / А.Б. Бабаев. – М. : Волтерс Клувер, 2006. – 408 с.
6. Суханов Е.А. К понятию вещного права / Е.А. Суханов // Гражданское право. – 2004. – № 1. – С. 7–12.
7. Господарський кодекс України : за станом на 1 січня 2015 року // Відом. Верхов. Ради України. – 2003. – № 18. – Ст. 144 (зі змінами).