

зичними особами в віці до 14 років, закріплені в ст.ст. 1178, 1181 ЦК, застосовуються при завданні шкоди як майну, життю і здоров'ю потерпілого, так і моральної шкоди. Як вказувалось, батьки (усиновлювачі), опікуни, а також установи та заклади, перелічені у ст.ст. 1178, 1181 ЦК відповідають за власну вину, в правовому розумінні. Тому, відшкодував шкоду, заподіяну малолітньою особою, вони не отримують права зворотної вимоги (регресу) до особи, яка безпосередньо завдала шкоду.

#### Література

1. Братусь С.Н. Субъекты гражданского права. - М., 1950. - С. 68.
2. Васькин В.В., Харитонов Е.О. Дифференциация гражданской правосубъектности // Правовое положение несовершеннолетних: Сб. науч. трудов. - Краснодар, 1985. - С. 14-15
3. Германское право. Част І. Гражданское уложение: Пер. с нем. / Серия № 6 Современное зарубежное и международное частное право. - М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1996. - С. 190-191.
4. Гражданское право: Ученик. У 2-х т. / Под ред. Е.А. Суханова. - М.: Издательство БЕК, 1993. - Т. 1. - С. 61.
5. Гражданское и торговое право капиталистических государств: Учебник. - 3-е изд., перераб. и доп. - М.: Междунар. Отношения, 1993. - С. 63.
6. Иоффе О.С. Советское гражданское право. - М., 1967. - С. 125.
7. Про практику застосування судами України зако-

нодавства про відшкодування матеріальної шкоди, заподіяної злочинцем, і стягнення безпідставно нажитого майна: Постанова Пленуму Верховного суду УРСР від 31.03.1989 № 3 // Бюлетень законодавства і юридичної практики України - 2004. - № 12.

8. Про практику розгляду судами цивільних справ за позовами про відшкодування шкоди: Постанова Пленуму Верховного суду України від 27.03.1992 № 6 // Бюлетень законодавства і юридичної практики України. - 2008. - № 5.

9. Цивільне право України: Підручник. У 2-х т. / За ред. Є.О. Харитонова, Н.Ю. Голубевої. - Х.: Одиссей, 2008. - Т. 1 - С. 112.

10. Цивільне право України. Академічний курс: Підручник. У 2-х т. / За заг. ред. Я.М. Шевченко. - К.: Видавничий Дім Ін Юре, 2004. - Т. 2. Особлива частина. - С. 360.

11. Цивільне та сімейне право України: Навчально-практичний посібник / За ред. Є.О. Харитонова, А.І. Дрішлюка. 2 вид., перероблене та доповнене - Х.: Одиссей, 2003. - С. 70.

12. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар. - 3 вид., перероблене та доповнене. - Х.: Одиссей, 2006. - С. 1073.

Єсінова Л. О.

кандидат юридичних наук, доцент кафедри цивільного права Одеської національної юридичної академії  
Надійшла до редакції 26.02.2009

УДК 347.214.2

## ПИТАННЯ ЗАКОНОДАВЧОГО ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТТЯ НЕРУХОМІСТЬ ТА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

Кіхая Ю. В.

Термін "нерухомість" застосовується у багатьох сферах соціально-економічної діяльності. Сучасному українському ринку нерухомості притаманні, з однієї сторони, дуже високі темпи розвитку (на ньому представлені різноманітні об'єкти як промислового, так і житлового призначення; останніми роками значно активізувались операції із несільськогосподарськими земельними ділянками, збільшилася кількість угод у житловому секторі; з'явився новий підхід до нерухомості, як об'єкта інвестування). З іншої сторони, цей ринок відбиває всі проблеми, що існують в умовах переходу до ринкової економіки, серед яких і недосконалість законодавства, і відсутність нормативно-методичного забезпечення переліку об'єктів нерухомості. Актуальність статті обумовлена необхідністю надання рекомендацій щодо універсального визначення цього поняття. Також дуже важливим є надання визначення об'єктів нерухомості для системи оподаткування з метою виявлення основних об'єктів майнового оподаткування. Як відомо, саме відсутність чіткого законодавчого закріплення об'єктів нерухомості і, як наслідок, методично-обґрунтованого реєстру нерухомого майна в значній мірі гальмує введення в Україні податку на нерухомість. Все це, а також різноаспектний і специфічний характер нерухомості зумовлюють необхідність розкрити її сутність.

Розвиток теоретичних засад дослідження проблем визначення поняття "нерухомість" і об'єктів нерухомості пов'язаний з іменами таких вчених, як Асаул А.М., Брижань І.А., Шаркова І.М., Григор'єв В.В., Коваленко М.А.,

Радванська Л.М., які в рамках більш глибокого дослідження ринку нерухомості, розкривають і сутність цього поняття. Гриценко Є.А. розглядає концептуальні основи виникнення і функціонування ринку нерухомості. Шаркова І.М. розкриває зміст понять нерухомого майна, ринку нерухомості в Україні. Асаул А.М., Брижань І.А. розглядають сутнісні характеристики об'єктів нерухомості, виводять сутність цих об'єктів з поняття основні засоби, характеризують склад об'єктів нерухомого майна. Частково визначення об'єктів нерухомості торкалися Коваленко М.А., Радванська Л.М.

Основними завданнями статті є розкриття сутності поняття "нерухомість", аналіз визначення цього поняття в законодавстві деяких розвинутих країн Європи та Росії, виявлення проблем законодавчого закріплення поняття основних "об'єктів нерухомості" в Україні.

В силу своєї важливості нерухомість постійно знаходиться в центрі уваги юристів, економістів, інших вчених. Оскільки складовою частиною нерухомого майна є земля та її використання, то й на основі властивостей нерухомості, її якісних характеристик, виділяють декілька концепцій, які описують сутність нерухомості.

З правової точки зору (юридична концепція), нерухомість - це об'єкти права власності господарюючих суб'єктів і громадян, відносно яких здійснюються правочини (купівля-продаж, оренда, передача прав на володіння і користування нерухомим майном), пов'язані з упродовженням (реєстрацією), зміною і припиненням цього права.

© Ю.В. Кіхая, 2008

З економічної точки зору ринок нерухомості є категорією, котра пов'язана зі створенням умов, необхідних для здійснення виробничої, комерційної, соціальної, екологічної та іншої діяльності. Будь-які об'єкти нерухомості призначені для обслуговування цілком конкретних потреб, так ринок житла - для забезпечення житлового сектору, ринок промислових об'єктів призначений для забезпечення виробничо-технологічних процесів, ринок земельних ділянок - для забезпечення сільськогосподарського виробництва, промислово-цивільного будівництва, рекреаційної діяльності. Економічна теорія розглядає землю як один з основних факторів виробництва (поряд з капіталом, працею та підприємницькою здатністю) [9, 7].

Законодавче оформлення цього поняття має давню історію. Ще в законах Стародавнього Риму майно поділялось на рухоме і нерухоме. Нерухомістю, по римському праву, вважались не лише земельні ділянки і надра землі, але й все, що було створено на землі власника. До нерухомості належали посіви, насадження, будівлі. Все, що було зведено над поверхнею земельної ділянки, що було пов'язано із землею, вважалось нерухомістю. Розглянемо, як трактується поняття нерухомості сьогодні.

*“Нерухоме майно - це будь-яке майно, яке складається із землі, а також будівель і споруд на ній”* [10, 543].

*“Нерухомість, нерухоме майно - реальна земельна і вся матеріальна власність. Включає все матеріальне майно під поверхнею землі, над її поверхнею або прикріплене до землі”* [12, 268].

В Росії термін *“нерухоме майно”* був введений Петром I у 1714 році в Указі *“О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществвах”*. *“Нерухомим майном визнаються землі і всякі ділянки, дома, заводи, фабрики, лавки, всякі будівлі та пусті дворові місця, а також залізничні шляхи”* [14, 41].

Теоретично нерухомість - земельна ділянка (ділянка земної поверхні) з усією сукупністю об'єктів нерухомого майна, які є над нею і під нею. Тобто об'єкт нерухомості можна визначити як матеріальний конус, що бере початок у центрі Землі і закінчується в безповітряному просторі. Таке тлумачення на теоретичному рівні можна розглядати як всеохоплююче визначення об'єкта нерухомості [13, 10]. Між іншим у кожній країні існують свої особливості законодавчого визначення цього поняття.

Цивільний кодекс Франції (ст. 516-525) до нерухомого майна відносить земельні ділянки і споруди, врожаї на корінні і плоди, ліси, а також машини, інструменти, сировину, які використовуються на підприємстві, сільськогосподарські знаряддя та інші речі, хоча і рухомі за своєю природою, але використовуються для експлуатації і обслуговування нерухомості.

Німецький цивільний уклад (ст. 94-96) до нерухомих речей відносить земельні ділянки, їх суттєві і складові частини, під якими розуміють споруди, їх частини, рослини на корні, посаджене насіння. Аналогічні ознаки нерухомості містяться в Цивільному кодексі Італії (ст. 812), який дає вичерпний перелік об'єктів, що належать до нерухомості: земля, водні джерела та струмки, дерева, споруди та інші будівлі, які поєднанні із землею [11, 450].

Діючий Цивільний кодекс Російської Федерації виділяє об'єкти цивільних прав на рухомі на нерухомі речі.

Ст. 130 ЦК Російської Федерації: *“До нерухомих речей належать земельні ділянки, ділянки надр, відокремлені водні об'єкти і все, що тісно пов'язано з землею, тобто об'єкти, переміщення яких без завдання шкоди їх призначенню неможливе, в тому числі ліса, многолітні насадження, будівлі та споруди. До нерухомих речей належать також повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, що підлягають державній реєстрації, космічні об'єкти...Речі, які не належать до нерухомості, ... визнаються рухомим майном”* [7].

Українське законодавство враховує класичне теоретичне визначення поняття нерухомість. Так, в цивільному кодексі України (ст. 181) міститься таке визначення нерухомості - це земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на них, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Режим нерухомого майна може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, інші речі, права на які підлягають державній реєстрації [1]. Такі об'єкти за своєю природою є рухомими, але юридичне визнання вказаного майна як нерухомого зумовлене тим, що воно дорого коштує й потребує особливого порядку реєстрації, передбаченого для нерухомості. Поняття й види згаданих транспортних засобів розкриваються у Повітряному кодексі України, законі України *“Про космічну діяльність”* відповідно.

Але вищевказана правова норма не дає переліку об'єктів нерухомості. Перед тим як визначити такі об'єкти, виявимо їх основні ознаки, які відрізняють їх від рухомих об'єктів:

- стаціонарність, сталий зв'язок із землею. Ця ознака характеризує міцний зв'язок об'єкта нерухомості із земною поверхнею. Об'єкти нерухомості не можуть існувати окремо від земельної ділянки, а переміщення таких об'єктів у просторі можливе тільки шляхом їх знецінення або зміни їх цільового призначення і нанесення шкоди, що робить об'єкт непридатним для подальшого використання;

- матеріальність - характеризує нерухомість як таку, що завжди має натурально-речову та вартісну форму;

- довговічність - характеризується тим, що термін використання різного роду об'єктів нерухомості набагато вищий, ніж у об'єктів рухомого майна, крім окремих видів коштовного каміння та дорогоцінних металів.

Розглянувши визначення поняття нерухомості, можна зробити висновок, що у законодавстві більшості країн Західної Європи та Російській Федерації під нерухомістю розуміється, в-першу чергу, земля, як основа, головний об'єкт нерухомості, а також усі об'єкти нерухомого майна *“над нею та під нею”*. Є деякі відмінності саме у класифікації об'єктів нерухомості в різних країнах, але в цілому це не змінює саме трактування поняття. Так у Цивільному кодексі Німеччини поняття *“нерухомість”* включає в себе земельні ділянки, складові частини земельних ділянок, а також продукти землі, що тісно пов'язані з ґрунтом. Подібні визначення містяться у законодавствах Японії, Італії, Великобританії. Декілька ширше класифікуються об'єкти нерухомості в законодавстві Франції. Українське законодавство (Цивільний Кодекс) надає визначення цього поняття, яке відрізняється від вищезазначених формулювань тим, що в ньому не перелічуються об'єкти нерухомості, а лише зазначено, що нерухомість - це земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на них, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Тому

доцільним було б визначити, які об'єкти в Україні відносять до нерухомого майна.

Аналіз основних нормативно-правових актів України свідчить про те, що в жодному з них не міститься визначення та універсальної класифікації об'єктів нерухомості, яку б можна було б застосувати у всьому різноманітті сфер соціально-економічного використання нерухомості. Так основними нормативно-правовими актами, що регламентують відносини в сфері визначення об'єктів нерухомості є Цивільний Кодекс України, Закон України "Про податок з доходів фізичних осіб" (п. 10 ст. 1) № 889-IV від 22.05.2003 р., Закон України "Про іпотеку" (ст. 1) № 898-IV від 05.06.2003 р., Постанова Кабінету міністрів України "Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» № 1440 від 10.09.2003 р. Взагалі в практиці господарської діяльності класифікацію об'єктів нерухомості виводять з терміну "основні засоби", який міститься в Положенні (стандарту) бухгалтерського обліку 7. Так, п. 9 ст. 1 Закону України "Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування" № 400D 97 від 26.06.1997 р. визначає, що нерухомим майно визнається жилий будинок або його частина, квартира, садовий будинок, дача, гараж, інша постійно розташована будівля, а також інший об'єкт, що підпадає під визначення І групи основних фондів згідно із Законом України "Про оподаткування прибутку підприємств". Згідно з цим положенням, до основних засобів належать матеріальні активи, які підприємство втримує з метою використання їх в процесі виробництва або постачання товарів, надання послуг, здавання в оренду іншим особам або для виконання адміністративних і соціальних функцій, очікуваний строк корисного використання котрих більше одного року. [6, стандарт 7] До основних засобів належать земельні ділянки; капітальні затрати на поліпшення земель; будинку, споруди та передавальні пристрої; машини й обладнання; транспортні засоби; інструменти, прилади та інвентар; робоча і продуктивна худоба; багаторічні насадження; інші основні засоби. Використовуючи визначення нерухомості та її родових ознак, до нерухомого майна відносять основні фонди без машин та обладнання, транспортних засобів, інструментів, приладів, інвентарю та робочої й продуктивної худоби. Отже, до нерухомості відносять наступні основні фонди:

- земельні ділянки;
- капітальні затрати на поліпшення земель;
- будинки, споруди та передавальні пристрої;
- багаторічні насадження.

Також, як було зазначено вище, згідно Цивільного кодексу України режим нерухомого майна поширюється також на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти та підприємства (як цілісні майнові комплекси).

Для того, щоб певним чином структурувати весь перелік об'єктів нерухомості уявно поділимо його на такі групи: об'єкти, що міцно пов'язані із землею, тобто є нерухомими за своєю природою. В межах цієї групи нерухомість також умовно можна поділити на дві частини: об'єкти природного походження (земельні ділянки, ділянки надр, відокремлені водні об'єкти, ліси і т.п.) та об'єкти, що штучно створені (будівлі, споруди і

т.п.). Серед останніх виділяють підприємство, як цілісний майновий комплекс. Другу групу нерухомого майна складають повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, інші речі, права на які підлягають державній реєстрації.

Проведений аналіз свідчить, що в українському законодавстві в цілому і в Цивільному кодексі зокрема відсутнє визначення терміну "нерухомість" та "об'єкти нерухомості", яке б відповідало об'єктивно існуючим на сьогодні вимогам. А тому узагальнююче визначення нерухомості можна сформулювати таким чином - це земельні ділянки, будь-які поліпшення земельних ділянок, будинки, споруди, передавальні пристрої, багаторічні насадження, інші об'єкти, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Тобто, ми рекомендуємо викласти п. 1 ст. 181 Цивільного Кодексу України в такій редакції. П. 2 ст. 181 Цивільного кодексу України залишити без змін. Таке визначення на нашу думку є більш універсальним і дозволить значно спростити процедури звернення до великої кількості нормативно-правових актів з метою виявлення основних об'єктів нерухомого майна.

#### Література

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV - // <http://www.rada.gov.ua>
2. Про податок з доходів фізичних осіб: Закон України від 22.05.2003 р. № 889-IV - // <http://www.rada.gov.ua>
3. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV - // <http://www.rada.gov.ua>
4. Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування: Закон України від 26.06.1997 р. № 400 / 97 - // <http://www.rada.gov.ua>
5. Про затвердження Національного стандарту № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" від 10.09.2003 р. № 1440 - // <http://www.rada.gov.ua>
6. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 7 "Основні засоби" // Все про бухгалтерський облік - 2003. - № 14 (802)
7. Гражданский кодекс Российской Федерации. Принят Государственной Думой 21.10.1994 г. Часть 1.
8. Німецький цивільний уклад від 18.08.1896р. із змінами і доповненнями / Reichsgesetzblatt. S. 195
9. Концептуальні основи оподаткування нерухомого майна / НАН України. Інститут економіки промисловості. - Донецьк. 2007.
10. Оксфордський тлумачний словник з бізнесу - М.: прогрес Академія, 1995
11. Юридичний енциклопедичний словник / Під ред. В.Є. Крутских - 3-є вид., перероб і доп. - М.: Інфра-М, 2000
12. Розенберг Д. Інвестиції: Термінологічний словник. Університет Рутджерс (США). - М.: Інфра-М, 1992
13. Економіка нерухомості / А.М. Асаул, І.А. Брижань, В.Я. Чевганова. - К.: Лібра, 2004.
14. Теорія і методи оцінки нерухомості / під ред. В.Є. Осипова. - СПб: СПбГУЕФ, 1998.

Кіхая Ю.В.

здобувач кафедри правознавства Одеського державного економічного університету  
Надійшла до редакції 15.02.2009