УДК 347.214.2 (043.2)

**Василенко В.О.,** студентка,

Юридичний факультет

Національний авіаційний університет, м. Київ

Науковий керівник: Білоусов В. М., старший викладач

**ПРАВОВИЙ РЕЖИМ НЕРУХОМОГО МАЙНА**

Правовий режим нерухомого майна, перш за все, регламентується Цивільним кодексом України. Так, стаття 181 Кодексу проголошує, 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[1]. Законодавець вперше в Цивільному Кодексі України виділив окремим об'єктом нерухоме майно, застосувавши матеріальний та юридичний критерії.

Окрім Цивільного кодексу, нерухоме майно регулюється й підзаконними актами, де деталізується його розуміння з метою належного правового регулювання щодо конкретних правовідносин. Наприклад, майже ідентичне визначення надається в Положенні про оренду майна неплатоспроможних банків, затвердженим Рішенням виконавчої дирекції Фонду гарантування вкладів фізичних осіб від 15.02.2018 № 465. Воно лише надає уточнення щодо належності до нерухомого майна об’єктів, які розташовані на земельній ділянці та невід’ємно пов’язані з нею.

Визначення нерухомості ЦКУ дублюється також і в Законі України «Про іпотеку». Але додається ще наступне: «Застава повітряних та морських суден, суден внутрішнього плавання, космічних об’єктів, майнових прав на нерухомість, будівництво якої не завершено, регулюється за правилами, визначеними цим Законом».

Дещо по-іншому визначає нерухомість Національний Стандарт №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. N 1440. Згідно з Національним Стандартом, нерухоме майно (нерухомість) - земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна[3].

В науці цивільного права під нерухомим майном розуміють землю (земельні ділянки) та розташовані на ній об'єкти, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення[4].

Поза регулюванням залишились питання розподілу нерухомого майна на види, визначення ознак нерухомості та ін.. Вони знайшли своє висвітлення в матеріалах судової практики. Так, наприклад, аналіз ВСУ деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ зазначає, що ЦКУ до об’єктів нерухомого майна відносить житлові будинки, будівлі, споруди, інше нерухоме майно, а відповідно до ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» нерухоме майно поділяється на будівлі, споруди, приміщення.

Згідно з нормами чинного законодавства, зокрема положеннями статей 182, 331, 334 ЦК, основною умовою для визначення статусу нерухомого майна будь-якого об'єкта нерухомості (у тому числі й тих об'єктів, правовий статус яких законодавчими актами не визначений: асфальтовані чи бетонні площадки, під'їзні колії, автомобільна дорога, автомобільні платформи, спортивні споруди тощо) є державна реєстрація прав на нього.

Якщо говорити про правовий режим таких споруд як гараж, сарай, то враховуючи норми ст. 186, 380, 381 ЦК, господарсько-побутові будівлі, наземні і підземні комунікації (водопостачання, очисні споруди тощо), що розташовані з житловим будинком на одній земельній ділянці і призначені для забезпечення власника необхідними засобами благоустрою, вважаються приналежністю головної речі і не є самостійними нерухомими речами, у зв'язку з чим право власності на такі будівлі та споруди як на окремі об'єкти визнаватися не може.

Судова практика вказує, що об’єкти нерухомого майна мають бути капітального типу, а не тимчасовими, що є характерним для малих архітектурних форм і тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності. Отже, об’єкт не може вважатися нерухомим майном, якщо він є тимчасовим.

Узагальнення ВСУ звертають увагу на такий об’єкт нерухомості як незавершене будівництво. Результати розгляду спорів з приводу майнових прав свідчать також про те, що об'єкт незавершеного будівництва – нерухома річ особливого роду: фізичне її створення розпочато, однак не завершено. Щодо такої речі можливе встановлення будь-яких суб'єктивних майнових, а також зобов'язальних прав, у випадках та в порядку, визначених актами цивільного законодавства

Аналізуючи вищевказані визначення та судову практику, нерухоме майно можна умовно поділити на три групи. Віднесення земельної ділянки до основного виду нерухомого майна зумовлено її функціональним призначенням, дане положення законодавця є правильним і беззаперечним.

Другу 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, 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.

Окремо зупинимось на правовому режимі нерухомості, яка створена людською працею, а саме будівлях, спорудах, єдиних майнових комплексах підприємств та об'єктах незавершеного будівництва. О. Расомахіна уточнює, що окрім цих об'єктів, перерахованих у законі, нерухомістю є підземні об'єкти: 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. Законом «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», встановлюється, що у Державному реєстрі прав реєструються права на такі об'єкти нерухомого майна: житлові будинки; квартири; будівлі, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо; споруди (інженерні, гідротехнічні тощо) - земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій; приміщення - частини внутрішнього об'єму житлових будинків, будівель, квартир, обмежені будівельними елементами[2].

Третю групу становлять рухомі об'єкти, на які законом поширюється правовий режим нерухомого майна (морські, повітряні судна, космічні об'єкти). Ця група є цілком самостійною.

Таким чином, підсумовуючи вищевикладене, можна сказати, що наразі існує багато неврегульованих питань в законодавстві щодо режиму нерухомого майна, щодо його видів, щодо об’єктів будівництва та незавершеного будівництва, тимчасових споруд. Отже, правовий режим нерухомого майна потребує подальшого врегулювання шляхом усунення прогалин в законодавстві для вдосконалення нормативної бази та уникнення проблем на практиці.

Література

1. Цивільний кодекс України / Верховна Ради України; Кодекс від 16.01.2003 № № 435-IV [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
2. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав та їх обтяжень» / Верховна Ради України; Закон від 1.07.2004 № 1952-IV [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#n59>
3. Національний Стандарт №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" / Кабінет Міністрів України; Національний стандарт від 10.09.2003 № 1440 [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF>
4. Поняття та види майна [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://textbooks.net.ua/content/view/1808/25/>