

УДК 347.454

DOI <https://doi.org/10.32849/2663-5313/2020.2.04>**Наталія Грущинська,**

доцент кафедри цивільного права та процесу

Львівського національного університету імені Івана Франка

ХАРАКТЕРИСТИКА НЕРУХОМОГО МАЙНА ЯК ОБ'ЄКТА ЦИВІЛЬНОГО ПРАВА

Чинний Цивільний кодекс України вперше об'єкти цивільних прав поділив на нерухомі та рухомі речі. Нерухоме майно – це самостійний об'єкт цивільних прав, якому притаманні індивідуальні ознаки, який за ступенем оборотоздатності може вільно відчужуватись. Поділ речей на нерухомі та рухомі склався історично, з огляду на важливу роль земельної ділянки, на якій певне майно розташоване. Законодавець зазначає, що до нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Також режим нерухокої 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.

Законодавець земельні ділянки виділив як самостійний і основний вид нерухомості. Дана позиція є справедливою, адже всі об'єкти розташовані і безперервно пов'язані із землею.

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. У статті увагу зосереджено на нерухомості, яка створена людською працею, а саме будівлях, спорудах, єдиних майнових комплексах підприємств та об'єктах незавершеного будівництва. Будівлі призначені для постійного перебування в них людей з метою проживання або роботи, споруди ж служать суто технічним цілям, люди в них перебувають тимчасово. Будівлі і споруди відрізняються своєю фундаментальною прив'язкою до конкретної земельної ділянки, на якій вони збудовані, конструктивно розраховані на тривалий строк експлуатації.

Ключові слова: нерухомі речі, об'єкти цивільних прав, земельні ділянки, об'єкти природної нерухомості, будівлі, споруди, підприємство як єдиний майновий комплекс, об'єкти незавершеного будівництва.

Постановка проблеми. У сучасних умовах формування економічної системи України важливу роль відіграє ринок нерухомості. Зміни, які виражалися у трансформації планової економіки у ринкову, супроводжувалися прийняттям нормативної бази, яка відповідала потребам життя суспільства. Так з'явилися закріплені на законодавчому рівні інститути приватної власності, підприємницької діяльності, фондового ринку, ринку нерухомого майна тощо.

Нерухомість – це важливий складник національного багатства, його частка у світовому масштабі становить близько 50%. Даний ринок у системі національної економіки виконує соціальні, інвестиційні, технологічні та ряд інших завдань. За допомогою ринкових відносин та державного регулювання забезпечується створення нових об'єктів нерухомого майна, інвестування коштів у нерухомість та передача права власності на вищезгадане майно.

Слід зазначити, що Земельний Кодекс України 2001 року (далі – ЗК України) визначив земельні ділянки у сфері цивільного обігу як об'єкти нерухомості, щодо яких можна укладати договори купівлі-продажу. Своєю чергою Цивільний Кодекс України 2004 року (далі – ЦК України) вперше поділив об'єкти цивільних прав на нерухомі та рухомі та визначив імперативну форму договору купівлі-продажу нерухомого майна. Проте жоден із вищезгаданих кодексів та інших нормативно-правових актів не дає ні приблизного, ні вичерпного переліку видів нерухомого майна. У результаті укладення великої кількості договорів купівлі-продажу нерухомого майна на практиці виникає багато проблем і питань, усі вони пов'язані з наявністю прогалин у законодавстві та відсутністю поділу нерухомості на види. Усунення даних прогалин допоможе удосконалити нормативну базу, а також уникнути вищезгаданих практичних проблем.

Аналіз основних досліджень. Значну увагу даному питанню присвячували відомі вчені- цивілісти, а саме М. І. Брагінський, О. В. Дзера, В. М. Коссак, 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. Однак на тепер немає розробленої і законодавчо закріпленої класифікації нерухомого майна.

Метою даної статті є здійснення класифікації нерухомого майна залежно від його видів.

Виклад основного матеріалу. Законодавець вперше в Цивільному Кодексі України виділив окремим об'єктом нерухоме майно, застосувавши матеріальний та юридичний критерії. Поділ речей на нерухомі та рухомі склався історично, з огляду на важливу роль земельної ділянки, на якій певне майно розташоване. У статті 181 ЦК України зазначено, що до нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Також режим нерухокої 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 [1, с. 169].

Із даної статті випливає, що законодавець земельні ділянки виділив як самостійний і основний вид нерухомості. Така позиція є справедливою, адже всі об'єкти розташовані на землі і невід'ємно пов'язані з нею. Земельний Кодекс 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. У 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 [2]. 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 поширюється 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 законодавець відносить земельну ділянку до об'єктів цивільних прав разом з водними об'єктами, насадженнями та простором, необхідним для зведення інших об'єктів нерухомого майна, таких як житлова та комерційна нерухомість. Також у статті 79¹ ЗК України визначено умови формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Дане формування передбачає визначення площі земельної ділянки, меж та внесення інформації про останню до Державного земельного кадастру.

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. Природна нерухомість це – водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, які не залежать або не завжди залежать від результатів людської діяльності. Проте не будемо деталізувати вищевказані об'єкти, оскільки вони є предметом дослідження земельного права.

Необхідно більш детально зупинитись на 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, як-от: 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 які відповідним чином зареєстровані, будуть віднесені до нерухомості. Особливо варто підкреслити необхідність офіційного оформлення прав на земельну ділянку, що використовується під будівництво, позаяк в іншому разі нерухомість є самовільною будівлею і підлягає знесенню [3, с. 64].

В Україні не існує визначеного законом вичерпного переліку об'єктів цивільних прав, які належать до нерухомого майна. На перший погляд, такий перелік міг би

бути встановлений Законом «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» [4], але цей нормативний акт не містить його. Згідно з даним нормативно-правовим актом 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.

Згідно зі статтею 380 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 – постійне проживання в ньому.

У законодавстві України виділяються такі види житлових будинків, як одноквартирний та багатоквартирний. Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна [5] виділяє такі об'єкти, як житлові будинки квартирного типу та гуртожитки; житлові будинки садибного типу, розташовані на окремих земельних ділянках.

Стаття 186 ЦК України передбачає, що річ, призначена для обслуговування іншої (головної) речі і пов'язана з нею спільним призначенням, є її приналежністю. Приналежність не має самостійного значення та за призначенням без головної речі використовуватись не може, а тому є залежною від головної речі і має допоміжний статус. Головна та приналежна речі утворюють одне ціле, яке передбачає їх використання за єдиним призначенням, а тому вони розглядаються як одна річ. Законодавство нині містить випадки запровадження єдиного об'єкта, яким є земельна ділянка та жилий будинок, що на ній знаходиться. Саме таким об'єктом і є садиба [6, с. 172].

Садибою є земельна ділянка разом із розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багато-

річними насадженнями. У разі відчуження житлового будинку вважається, що відчужується вся садиба, якщо інше не встановлено договором або законом. Різні господарсько-побутові споруди є підсобними будівлями і складають із будинком одне ціле [7, с. 86].

М. К. Галянтич зазначає, що кожна нерухома річ повинна являти собою єдиний самостійний об'єкт цивільного права. Тому будь-які договори з частиною об'єкта нерухомості не повинні допускатися. У відповідних випадках, коли об'єкт нерухомості є неподільною річчю, договори можуть здійснюватися лише щодо часток у праві загальної власності на цей об'єкт нерухомості. Якщо визнати житловий багатоквартирний будинок неподільною річчю, то, відповідно, виділення в ньому окремих квартир як самостійних об'єктів права власності не можливе, оскільки право власності тоді б розглядалося як спільна часткова власність на будинок. Визнання багатоквартирного будинку об'єктом права власності призводить до того, що одночасно можуть існувати два чи більше власників на один і той самий будинок чи квартиру в ньому. Будівля, квартира як правило неподільна за своїм характером. Приватизація державного житлового фонду здійснювалася в ідеальних частках у праві спільної власності за кількістю осіб, які проживають у квартирі [8, с. 214]. З такою думкою навряд чи можна однозначно погодитися, враховуючи ту обставину, що все ж такі багатоквартирний будинок існує як певний предмет матеріального світу.

Наступним об'єктом нерухомого майна, який виділяє Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» є квартира. Квартирою визнається ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного 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 – постійне 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 відсутня згадка про те, що це є житлові та нежитлові приміщення. Тому потрібно знайти умовну назву для нежилых приміщень, які визнаються самостійними і неподільними об'єктами права власності і можуть складатися з декількох приміщень. Авторка пропонує іменувати такий об'єкт нерухомості нежитловим комплексом [9, с. 154]. Не слід погоджуватися з таким твердженням, оскільки нежитлові приміщення квартири

входять в її загальну площу, а не в корисну, однак всі вони покликані забезпечити комфортне постійне проживання особи.

Відповідно до статті 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. Частка 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 натеper не реєструються як самостійні об'єкти права власності багатоквартирні будинки.

Наступним видом нерухомого майна законодавець визначає будівлі. Так, Закон України «Про податок з доходів фізичних осіб» відніс до них будівлі, а саме: приміщення, пристосовані для постійного або тимчасового перебування в них людей, а також об'єкти власності, функціонально пов'язані з такими приміщеннями. Будівлі поділяються на будинки, квартири, кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах, індивідуальні гаражі або місця на гаражних стоянках чи в гаражних кооперативах, дачні будинки та інші об'єкти дачної (садової) інфраструктури, відмінні від землі; споруди, а саме: об'єкти нерухомості, відмінні від будівель (пункт 1.10.1 статті 1) [10].

У законодавстві України виділяється такий об'єкт нерухомості, як машиномісце. Згідно із Законом «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» є квартири або приміщення соціально-побутового призначення (вбудовані в житлові будинки або окремо розташовані нежитлові приміщення, гаражний бокс, машиномісце тощо) в об'єкті будівництва, яке після завершення будівництва стає окремим майном (абзац сьомий статті 2) [11]. У пункті 2.7. Методичних рекомендацій стосовно визначення нерухомого майна, що знаходиться на земельних ділянках, право власності на які підлягає державній реєстрації, затверджених наказом Міністерства юстиції від 14.04.2009 № 660/5, зазначається, що у розумінні Закону України «Про податок з доходів фізичних осіб» індивідуальні гаражі або місця на гаражних стоянках чи у гаражних кооперативах є нерухомим майном. Побіч-

ним підтвердженням того, що право власності на машиномісце підлягає державній реєстрації, є норми Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», виходячи з такого їх системного аналізу. Машиномісце, право на яке підлягає державній реєстрації, повинно знаходитися в будівлі або в іншій капітальній споруді, тобто в споруді, яка має основні конструктивні елементи (зокрема, фундамент, стіни, покрівлю тощо) [12].

Мінрегіонбуд, враховуючи те, що натеper відсутній механізм оформлення прав власності на машиномісце, зокрема, не визначені вимоги до засобів фіксування фізичних розмірів машиномісць під час проведення технічної інвентаризації і реєстрації прав власності на них, пропонує організаціям під час проектування вбудованих автостоянок (паркінгів) передбачати проектною документацією виділення кожного машиномісця шляхом відокремлення його бетонними бордюрами (бортами) висотою 8–10 см, а також нанесення нумерації на кожне машиномісце, зазначення в специфікації і в техніко-економічних показниках проекту кількості машиномісць [13].

З такою думкою можна погодитися, враховуючи те, що відсутність чітких меж між об'єктами нерухомості ставить питання про їх ідентифікацію як індивідуально визначеної речі.

Частина 2 статті 331 ЦК виділяє такі види нерухомого майна, як житлові будинки, будівлі, споруди тощо. Зі змісту цієї статті випливає, що житлові будинки не є будівлями. Водночас за Законом України «Про податок з доходів фізичних осіб» до будівель належать приміщення, пристосовані для постійного або тимчасового перебування в них людей, а отже, і житловий будинок є будівлею.

Що стосується поняття будівлі, то різні нормативні акти дають різне визначення цих об'єктів цивільних прав, зокрема, під будівлями розуміються:

- споруди, що складаються з несучих та огороджувальних або сполучених (несуче-огороджувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів (розд. 3 Класифікатора державного майна, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 15.03.2006 № 461);

- земельні поліпшення, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здій-

снення виробництва тощо (Постанова Кабінету Міністрів «Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» (Національний стандарт № 2, п. 2) від 28.10.2004 № 1442);

- будівельна система, яка складається з несучих та огорожувальних або сполучених конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення обладнання, тварин, рослин, а також предметів праці (наказ Мінрегіонбуду від 30.05.2008 № 230; Рекомендації зі страхування ризиків у будівництві (п. 2);

- споруди, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несучо-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів (Державний класифікатор будівель та споруд ДКО18-2000, затверджений наказом Держстандарту України від 17.08.2000 № 507).

Ознаки, які приведені у наказі Мінрегіонбуду, найбільше відповідають ознакам будівлі, оскільки виділяють як технічну характеристику будівлі, так і цільове призначення.

Що стосується споруд, то також існують різні визначення цього об'єкту цивільних прав, зокрема:

- земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій (дамби, тунелі, естакади, мости тощо) (Постанова Кабінету Міністрів «Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» (Національний стандарт № 2, п. 2) від 28.10.2004 № 1442);

- об'ємна, площинна або лінійна наземна, надземна або підземна будівельна система, призначена для виконання виробничих процесів різних видів, розміщення обладнання, матеріалів та виробів, тимчасового перебування і пересування людей, транспортних засобів, вантажів, переміщення рідких та газоподібних продуктів тощо (Додаток до наказу Мінрегіонбуду від 30.05.2008 № 230; Рекомендації зі страхування ризиків у будівництві (п. 2);

- будівельні системи, пов'язані із землею, які створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та обладнання в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт (Державний класифікатор будівель та споруд ДКО18-2000, затверджений і введений в дію наказом Держстандарту України від 17.08.2000 № 507).

У цьому випадку ми схилиємося до думки, що більш точно поняття споруди

дає також наказ Мінрегіонбуду, оскільки і в цьому випадку виділені як технічні характеристики будівлі, так і цільове призначення.

Із загальнозживаного значення цих слів можна зробити висновок, що будівлі призначаються для постійного перебування в них людей з метою проживання або роботи, споруди ж слугують для суто технічних цілей, люди в них перебувають тимчасово. Будівлі і споруди відрізняються своєю фундаментальною прив'язкою до конкретної земельної ділянки, на якій вони збудовані, конструктивно розраховані на тривалий строк експлуатації.

Чинним законодавством виділяються такі об'єкти нерухомого майна, як інженерні споруди, під якими розуміються об'ємні, 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, затверджений і введений 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 термін «споруда» і щодо 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 16 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 [14].

Тобто газопроводи є об'єктами, що не можуть існувати без землі та переміщення яких є неможливим без їх знецінення, що відповідає ознакам нерухомого майна. Стосовно таких об'єктів, як газопроводи,

нафтопроводи, водопроводи, виникає питання щодо встановлення його місцезнаходження. Порядком ведення Реєстру прав власності на нерухоме майно, затвердженим наказом Міністерства юстиції від 28.01.2003 № 7/5 (зареєстрованим у Міністерстві юстиції 28.01.2003 за № 67/7388) передбачено, що у Реєстрі прав використовуються три види адрес у межах населеного пункту: адреса, яка складається з назви вулиці, номера будинку, номера корпусу та номера квартири; адреса, яка складається з назви іменованого об'єкта та/або назви вулиці, номера об'єкта та номера частини об'єкта; адреса, яка складається з назви іменованого об'єкта, назви вулиці в складі об'єкта, номера об'єкта або номера будинку (пункт 3.1.2). Вносячи до Реєстру відомості про адресу газопроводів, слід використовувати один із визначених Порядком варіантів адрес.

Але щодо газопроводів, нафтопроводів тощо не можливе використання такої ідентифікації, оскільки, як правило, такі інженерні споруди тягнуться на сотні кілометрів. Тому досить важко встановити конкретне місцезнаходження такого об'єкта, а отже визначитися з його державною реєстрацією. Газопроводи, нафтопроводи, а також лінії електропередачі навряд чи можна визнати об'єктами нерухомості. У такому разі потрібно визнавати будь-які труби спорудами, а отже, нерухомим майном. Такі підходи є недоцільними, враховуючи також ту обставину, що у такому разі потрібно буде визнавати нерухомим майном будь-яку річ, яка знаходиться під землею, оскільки вона є найбільш «нерухомою».

Існує думка, що розмежування понять «будівля» та «споруда» юридичного значення не має, оскільки законодавство не встановлює спеціальних правил правового регулювання залежно від віднесення об'єктів до «будівель» або «споруд» [15, с. 111]. Із цим не можна погодитися хоча б тому, що будівлі пристосовані для перебування (постійного чи тимчасового) у них людей, а споруди – ні.

Законодавець у статті 191 ЦК України відносить підприємство як єдиний майновий комплекс до нерухомого майна, хоча не всі матеріальні складники останнього належать до нерухомості, а лише земельні ділянки, будівлі і споруди, проте на весь єдиний майновий комплекс поширюється правовий режим нерухомого майна для здійснення реєстрації та державного контролю за останнім. Підприємство як єдиний майновий комплекс визнається нерухомістю незалежно від того, чи входить до складу останнього нерухоме майно. Це пояснюється необхідністю поширення на договори з підприємством як

єдиним майновим комплексом спеціального правового режиму, який поширюється на нерухомість, з метою забезпечення надійності таких договорів, захисту прав як його учасників, так і третіх осіб. Частина 3 статті 66 ГК також використовує термін «цілісний майновий комплекс підприємства», визнає його нерухомістю і допускає здійснення купівлі-продажу та інших угод щодо таких об'єктів на умовах і в порядку, визначених цим Кодексом та законами [16, с. 276].

Кількість об'єктів, необхідних для утворення єдиного майнового комплексу, визначається індивідуально для кожного підприємства залежно від розміру і виду діяльності останнього. Головною метою є те, щоб мінімальна кількість об'єктів, що утворюють підприємство як єдиний майновий комплекс, була достатньою для організації процесу виробництва, здійснення підприємницької діяльності й отримання прибутку.

Щодо частини підприємства як єдиного майнового комплексу, то відокремити її можливо лише за умови, якщо остання включає в себе завершений цикл виробництва, іншими словами, утворює самостійний єдиний майновий комплекс підприємства. Отже, частина підприємства як єдиного майнового комплексу підлягає продажу лише як самостійний, новий комплекс.

Третю 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 другому частини 1 статті 181 ЦК України, враховує практику правових систем багатьох країн світу.

Висновок

Отже, підсумовуючи вище сказане, слід зазначити, що все нерухоме майно умовно можна поділити на три групи. Першу групу становлять об'єкти нерухомості, які віднесені туди за своїм функціональним призначенням. Законодавець земельні ділянки виділив як самостійний і основний вид нерухомості, дана позиція є справедливою і беззаперечною, адже всі об'єкти розташовані на землі і нерозривно пов'язані з нею.

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. Природна нерухомість це – водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, які не залежать або не завжди залежать від результатів людської діяльності. При цьому слід пам'ятати, що ні ділянки надр, ні відокремлені водні об'єкти, ні багаторічні насадження, ні навіть шар родючого ґрунту землі поза зв'язком із землею існувати не можуть. Своєю чергою, до об'єктів нерухомості, створених людською працею, які мають безпосередній зв'язок із землею, слід віднести: будівлі, споруди, єдиний майновий комплекс підприємств та об'єкти незавершеного будівництва.

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, і до неї входять речі, перераховані в статті 181 ЦК України.

Список використаних джерел:

1. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України / за ред. проф. В. М. Коссака. Київ : Істина, 2008. 976 с.
2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27.
3. Расомахіна О. Порівняльна характеристика договору оренди та купівлі-продажу нерухомого майна. *Юридичний журнал*. 2004. № 4. С. 64.
4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01 липня 2004 р. № 1952-IV (зі змінами та доповненнями). *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст. 553.
5. Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна : наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24 травня 2001 р. № 127. *Офіційний Вісник України*. 2001. № 28. Ст. 290.

6. Поліщук О. Г. Окремі правові проблеми набуття земельних ділянок у користування у зв'язку з переходом права власності на нерухоме майно. *Наше право*. 2013. № 10. С. 167-172.

7. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40-44. Ст. 356.

8. Галантич М. К. Теоретико-правові засади реалізації житлових прав громадян в умовах ринкових перетворень. Київ : Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва, 2006. 512 с.

9. Артющова О. А. Деякі проблеми визнання нежитлового приміщення об'єктом права власності. *Університетські наукові записки*. 2006. № 2 (18). С. 149-154.

10. Про податок з доходів фізичних осіб : Закон України від 22 травня 2003 р. № 889-IV (втратив чинність). *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 37. Ст. 308.

11. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : Закон України від 19 червня 2003 р. № 978-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 52. Ст. 377.

12. Про затвердження Методичних рекомендацій стосовно визначення нерухомого майна, що знаходиться на земельних ділянках, право власності на які підлягає державній реєстрації : наказ Міністерства юстиції України від 14 квітня 2009 р. № 660/5. URL : <http://www.drсу.gov.ua/show/1153> (дата звернення: 12.12.2019).

13. Щодо питання проведення технічної інвентаризації та реєстрації прав власності на машинні місця у вбудованих в житлових і нежитлових будинках автостоянках (паркінгах) : лист Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 06 листопада 2008 р. № 11/6-1010. URL : <http://www.drсу.gov.ua> (дата звернення: 12.12.2019).

14. Про трубопровідний транспорт : Закон України від 15 травня 1996 р. № 192/96-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 29. Ст. 139.

15. Борщевський І. В. Договір найму (оренди) нерухомого майна : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Одеса, 2004. 204 с.

16. Господарський кодекс України від 16 січня 2003 р. *Офіційний вісник України*. 2003. № 11. Ст. 462.

Civil Law has divided objects of civil law on real estate and chose transitory things (goods). Real estate is specified thing and freely alienable according to circulation in civil law. It was historically important to divide goods into immovable and movable property. Plot of land is of the main objects of real estate because are located on it.

According to Ukrainian Civil Law real estate property include plot of lands and another objects of real estate that can't be move because it can change a purpose of things or destroy them. Also by law aircraft and ships have real estate regime and it also can be another movable objects but estate on freehold should be official recorded on state registration.

Plot of land is main and one of the most important real estate thing. This point of view is argued because all another real estate goods are located on it.

Another part of real estate are goods that located on plot of land and can't be moveable because it can change a purpose of real estate or can be destroyed. But in Civil Law such objects are not clearly indicated. Those goods can be divided into two groups: objects of natural real estate property and objects that created as a result of human activity. We should analyze the last one group.

To this group belongs –buildings, construction, enterprise as property complex and objects of unfinished construction. The building is appointed for living person in it. Construction are technical objects and person can stay inside temporary. Building and construction are real estate objects and located on plot of land.

In Civil Law there is no clear list of real estate objects. We can divide real estate objects in next way: house, apartments, building, building for production and real estate objects also can be a part of them. House is a separate building intended for living there. Apartments is an separate apartment in a residential building intended for living there.

In general all real estate can be divided on: residential real estate and non residential real estate. In turn residential real estate can be divided on one room apartment building, apartment building (or multifamily residential building), hostels and residences of the manor type.

Key words: Real estate, object of civil law, plot of land, house, apartments, building, real estate regime, state registration.

