

УДК: 330.111.62:365

DOI: 10.31891/2307-5740-2020-280-2-34

ЩЕРБИНА А. А.

Комунальний концерн «Центр комунального сервісу», Київ

ДИФЕРЕНЦІАЦІЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ В ЦІЛЯХ ЕФЕКТИВНОГО УПРАВЛІННЯ

У статті досліджуються особливості законодавчого визначення поняття нерухомих речей та нерухомого майна у контексті забезпечення ефективного управління ними як матеріальними об'єктами. Аналізуються наукові публікації, відзначається недостатня дослідженість проблеми вітчизняними авторами, які зосереджуються здебільшого на юридичних питаннях прав власності. Застосовуються методи історичного і логічного аналізу щодо генезису законодавства, міжнародні порівняння правових концепцій єдності чи множинності об'єктів нерухомості та інші норми різних країн щодо режимів використання нерухомого майна у процесі управління. Розглянуто управлінські цілі виокремлення нерухомого майна, диференціації його об'єктів у доповнення до диференціації правомочності суб'єктів. Показано, що незалежно від першооснов континентального (римського), англо-саксонського чи норм права постсоціалістичних країн, законодавство щодо об'єктів нерухомості розвивається у напрямку його пристосування до цілей і можливостей ефективного управління подільними фізичними об'єктами у рамках здійснення подільної правомочності власника і у відповідності до суспільних інтересів. Зроблені висновки про можливості подальшого удосконалення нормативно-правового регулювання управління нерухомістю в умовах України у напрямку диференціації її складних об'єктів, функцій управління і джерел фінансування майна.

Ключові слова: нерухомість, власність, поняття, об'єкт, права.

SHCHERBYNA A.

Municipal Concern "Centre of Municipal Service", Kyiv

REAL ESTATE DIFFERENTIATION FOR EFFICIENT MANAGEMENT

The main issue of managerial importance is the unity of real estate object - a conceptual provision existed in the legislation of different countries and, accordingly, considered promising for post-socialist countries under transition. There is a need to study either alternatives or to reconcile the principle of a single real estate object with the economic and managerial needs of today, caused by the need to efficient management of complex technical objects with limited resources of their owners. The article examines the features of the legislative definition of real property and real estate in the context of ensuring their efficient management as fixed tangible assets. The scientific publications that have been analyzed shows the lack of research of the problem by domestic authors, who focus mainly on legal issues of property rights. Methods of historical and logical analysis regarding the genesis of legislation, international comparisons of legal concepts of unity or multiplicity of real estate objects and other norms of different countries on the modes of real estate use in the management process are considered. Management goals of real estate allocation, differentiation of its objects and rights are considered. It is shown that regardless of the basics of continental (Roman), Anglo-Saxon or post-socialist law, real estate law is developing towards its adaptation to the goals and opportunities of efficient management of divisible physical objects in the exercise of shared possibilities of the owners and in accordance with public interests. Conclusions are made about the possibility of further improvement of legal regulation of real estate management in Ukraine in the direction of differentiation of its complex objects, management functions and sources of property financing.

Keywords: real estate, property, concept, object, rights.

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями. Законодавство розвинених країн різним чином визначає і вирізняє нерухомі та рухомі речі, нерухоме майно, нерухомість та її об'єкти, права власності на них.

Вітчизняний підхід до визначення нерухомості та подільності об'єктів. Цивільний кодекс України [1] до нерухомих речей – матеріальних об'єктів (нерухомого майна, нерухомості) – відносить земельні ділянки, розташовані на них об'єкти, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, у тому числі, зареєстровані об'єкти незавершеного будівництва.

Нерухомим майном визнається також підприємство як єдиний майновий комплекс, що використовується для здійснення підприємницької діяльності, до складу якого входять усі види майна, призначені для його діяльності, включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, сировину тощо. Права на земельну ділянку та інші об'єкти нерухомого майна, які входять до складу єдиного майнового комплексу підприємства, підлягають державній реєстрації.

Розглядається також режим нерухокої речі за обов'язковості державної реєстрації прав на неї, зокрема стосовно повітряних і морських суден, космічних об'єктів, які у вище згаданому фізичному сенсі нерухомими не є і у даному дослідженні не розглядаються. Передбачається можливість поширення режиму нерухомості і на інше майно шляхом прямого припису закону. Поняття нерухомості в інших документах деталізується включенням окремих об'єктів – приміщень і квартир, а у цілісних майнових комплексах підприємств – їх структурних підрозділів, а також будівель і споруд.

Фізично і юридично земельна ділянка і будинок (будівля, споруда) ідентифікуються як окремі нерухомі речі. Але оскільки останні не можуть бути відокремлені від земельної ділянки, то вони фактично є

і складовою частиною земельної ділянки, однією складною річчю, яка використовується за відповідним призначенням. Адже будинок (будівлю, споруду) неможливо використовувати без земельної ділянки, і навпаки – земельна ділянка втрачає своє функціональне призначення при зміні (знищенні) того чи іншого об'єкта нерухомості, розміщеного на ній.

Як установлено у Цивільному кодексі та у Земельному кодексі [2], право власності на земельну ділянку поширюється на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і глибину, необхідні для зведення будівель і споруд.

Отже, зважаючи на положення чинного цивільного та земельного законодавства, з одного боку, земельна ділянка з розміщеними на ній об'єктами нерухомості з відповідним об'ємом простору є однією річчю, а з іншого – об'єкт нерухомості є складовою річчю земельної ділянки.

Поділ речей на рухомі та нерухомі ґрунтується у законодавстві України або на їхніх фізичних характеристиках, або на критеріях, пов'язаних з необхідністю державної реєстрації прав. Щодо цього В. Романів зазначає, що правильним було би віднесення майна до нерухомого саме за критеріями, а не за характеристиками об'єктів, адже в останньому випадку це створювало б проблеми на практиці, враховуючи розмаїття об'єктів нерухомості та неможливість їхнього перерахування у законі [3].

На нашу думку, підходи до визначення об'єкта нерухомим та до його цілісності важливі також тому, що саме так закріплюються особливості його правового режиму в управлінні: виникнення, перехід, припинення або обмеження, реєстрація речових прав; правила укладення правочинів з нерухомістю, які передбачають певну взаємозалежність прав на земельну ділянку та на інші об'єкти, розташовані на цій земельній ділянці. Так, наприклад, за законами України, під час укладення договору купівлі-продажу або оренди будівель, споруд та підприємств одночасно передаються права на ту частину земельної ділянки, яка знаходиться під об'єктами і необхідна для їхнього використання. У випадку, коли продається або здається в оренду лише земельна ділянка, власник об'єктів зберігає право користуватися тією частиною, яка зайнята ним та необхідна для його використання за передбачених договором умов, а за їх відсутності за правом сервітуту. Важливим для управління у такому випадку є вартісний вимір об'єкта як можливих доходів, так і витрат.

Наведені визначення свідчать загалом, що і концептуально, і чинним законодавством України вироблене певне поняття нерухомих речей, нерухомого майна (нерухомості), прав не неї. Однак у законодавстві різних країн і серед науковців єдності поглядів на нерухомі речі (нерухоме майно, нерухомість) не існує.

У вітчизняних дискусіях помітні різні погляди на співвідношення навіть цих трьох понять: вони є тотожними [4, с. 44]; кожне з них має окремий зміст [5, с. 102], наприклад, нерухома річ є одиничною, нерухоме майно – сукупністю нерухомих речей, а нерухомість слід розуміти тотожною з нерухомим майном [6, с. 2] тощо. Зарубіжне законодавство використовує не повністю співставні з вітчизняними поняття, про що піде мова у подальшому. Цим не обмежується проблематика вітчизняного законодавства про нерухомість і на думку науковців, адже його застосування у різних сферах людської діяльності може мати свої особливості, які вимагають подальшого вивчення, а також вироблення чітких концептуальних підходів [7].

Зокрема важливо розуміти не тільки права, але й матеріальні процеси, обов'язки і відповідальність власників нерухомості, особливості управління і фінансування об'єктів.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми, виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Першоджерела різних країн [8–10] та відповідна наукова література, здебільшого оглядового характеру [11, 12], присвячені особливостям формування і здійснення прав власності у сфері нерухомого майна і налічують сотні найменувань. Не заглиблюючись у юридичні питання, а маючи на меті дослідження саме економічних і управлінських наслідків різних підходів до визначення нерухомості і регулювання прав власності на її об'єкти, обмежимося в аналізі основними дисертаційними та монографічними працями, а також останніми публікаціями у періодичних наукових виданнях.

Зауважимо при цьому, що формування сучасного вітчизняного цивільного законодавства (2003 р.) відставало від російського майже на десятиліття (1994 р.), а російське від європейського та інших країн – на багато десятиліть, з урахуванням різних суспільно-економічних формацій. Відповідно, нечисленні вітчизняні автори [3; 6; 14; 15] ґрунтуються на численніших російських публікаціях, автори яких, у свою чергу, описують і узагальнюють зарубіжну теорію і практику, наприклад, робота [16] та наступні, на які міститимуться посилання. Це робить подібні публікації одноманітними і повторюваними за змістом.

Заслуговує на особливу згадку стаття української авторки С. Розновської [15], де з процедурних юридичних позицій, але загалом вдало зроблена спроба описати усе розмаїття підходів до регулювання прав на нерухомість у різних країнах. Не можна, однак, погодитись зі звуженим висновком і пропозицією авторки використати саме німецьку модель, не побачивши інших можливостей у специфічних умовах України. Так само у Росії не припиняються наукові дискусії навколо наближення російського Цивільного кодексу до розвинутого німецького законодавства і багатой європейської практики країн-послідовників [13; 17; 18].

На основі вивчення публікацій російських науковців нами виявлено, що у Цивільному кодексі України до нерухомих речей віднесені ті ж, що і у Цивільному кодексі Російської Федерації [8], але з

особливими формулюваннями (зазначаються окремо ділянки надр і об'єкти, переміщення яких без «неспіврозмірного» збитку їх призначенню неможливе).

Єдиним критерієм віднесення будь-якого об'єкта до нерухомості там також немає. Нерухома річ включає нерухомість за природними властивостями (земельні ділянки та надра); нерухомість за ознакою міцного зв'язку з землею (будівлі, споруди); нерухомість «в силу закону» (повітряні і морські судна), космічні об'єкти, а також приміщення і підприємства. Разом з тим, справедливим буде зазначити, що усі перелічені речі та визначення містяться у законах, що може робити саме закон єдиним критерієм і у Росії, і в Україні. Тобто за практичної потреби режим нерухомого майна можна через закон застосувати до інших об'єктів.

Римське право як першоджерело правового регулювання нерухомості у багатьох європейських країнах дослідила в оглядовій статті М. Шлотгауер [19], зазначивши, що у кожній з них діяла і діє своя система правового регулювання власності та оподаткування, що призводить до відмінностей навіть у принципах визначення і класифікації нерухомості: за переліком об'єктів чи за загальними критеріями віднесення об'єктів до нерухомого майна, що оподатковується

Наприклад, поняття нерухомості у Французькому цивільному кодексі [10] вирізняє і відрізняє від розглянутих вітчизняних підходів наступні три її види: нерухомість «за природою», куди відносяться земельні ділянки, але разом з будівлями і спорудами; нерухомість «за призначенням» (предмети, що використовуються власником для експлуатації земельної ділянки, а також приєднані до об'єктів так, що їх відокремлення неможливе без пошкодження, значного погіршення або втрати функцій (рухоме обладнання та інвентар); безтілесна нерухомість як права (додані нерухомі речі «за призначенням» та нематеріальні об'єкти).

Ідентифікація об'єктів нерухомості пов'язана цілями оподаткування. На землях сільськогосподарського призначення споруда є приналежністю земельної ділянки, визначається прибутковість ділянки як єдиного цілого зі спорудами. У населених пунктах, навпаки, головною річчю і об'єктом оподаткування є споруда, а земельна ділянка слідує їй долі. Купівля-продаж будинку, що знаходиться на землях сільськогосподарського призначення, регулюється низкою спеціальних нормативних актів, що забезпечують оборот земель сільськогосподарського призначення. Оформлення угод з будівлями і приміщеннями, які є головними речами по відношенню до земельної ділянки, децю спрощене.

У німецькому цивільному праві [9] запропоноване інше розуміння речей: землі як єдиної нерухомої речі, а також істотних складових частин, які відносяться до земельної ділянки і міцно пов'язані з нею (зокрема будівлі, споруди, а також права, які пов'язані з правом власності на конкретну земельну ділянку); рухомих речей. Термі «нерухоме» безпосередньо не застосовується.

Англо-саксонська правова система історично передбачала належність землі Королеві і поділ майна на два види – нерухому власність (real property) і рухому власність (personal property) також без вживання термінів «рухомий» і «нерухомий». У рамках нерухомої власності як єдності матеріального об'єкта і нематеріальних прав розглядається фізичне поняття об'єкта нерухомості (real estate) [20, с. 9]. Законодавство носить характер правил, що склалися, зокрема унаслідок судової практики і розвинене у питаннях власності, її розщеплення між суб'єктами та у часі, успадкування, які, у свою чергу, сформульовані для захисту прав, але здебільшого для цілей наступного оподаткування.

Оподатковується земля. Кожна умовна одиниця землі – це одиниця оподаткування комерційних і промислових доходів у вигляді національної ренти, розмір якої визначається на основі показника рентабельності (раніше розмір умовної одиниці залежав від продуктивності землі). Права власності диференційовані як freehold (безстрокове володіння) та leasehold (строкове володіння).

Загалом, аналіз наукових джерел показав їхню правову теоретичну, а не економічну спрямованість, відірваність дискусій щодо визначення нерухомості і класифікації її об'єктів від потреб удосконалення управління ними.

Цілі статті. Основним дискусійним питанням управлінського значення є єдність об'єкта нерухомості – концептуальне положення, закріплене у законодавстві різних країн і відповідно, яке вважається перспективним для постсоціалістичних країн. Виникає необхідність розгляду або альтернатив, або узгодження принципу єдиного об'єкта нерухомості з економічними і управлінськими потребами сьогодення, викликаними необхідністю ефективного управління складними об'єктами при обмежених ресурсах власників.

Виклад основного матеріалу дослідження. Питання щодо єдності чи множинності об'єктів нерухомості у законодавстві, яке регулює операції з нерухомістю, вимагає спочатку відповіді на питання, для чого (а не як) здійснюється поділ речей на нерухомі і рухомі, і чи взагалі такий поділ існує.

Можна вказати на низку причин виокремлення нерухомості: індивідуальність, дефіцитність і незамінність об'єкта, що викликане його локалізацією, обмеженнями вільних ділянок у даному регіоні; формуванням земельної ренти; високою вартістю нерухомості як частки у статках домогосподарств, активах підприємств і національному багатстві держави; запровадженням унаслідок зазначеного вище необхідності державної реєстрації суб'єктами прав і об'єктів власності та визначення особливостей операцій з нерухомістю; важливістю оподаткування нерухомості тощо.

Обставина оподаткування є, вірогідно, визначальною для пояснення державної уваги до регулювання сфери нерухомості. Відтак важливо зазначити, що у багатьох країнах (і в Україні) існує окреме

оподаткування землі і об'єктів нерухомості, відмінних від земельної ділянки, що робить там дискусійним принцип єдності об'єктів нерухомості.

Особливе становище нерухомості пов'язане також з її здатністю бути стійким забезпеченням кредиту. Як правило, нерухомі речі постійно знаходяться в одному і тому ж місці, мають індивідуальними ознаками і є незамінними.

Важливими є і багатофункціональність управління та фінансування утримання складних об'єктів їхніми власниками, які часто не мають для цього достатніх можливостей. У цьому контексті виникає проблема масового переходу об'єктів до інших власників і ця процедура має бути полегшена.

Виокремлення нерухомого майна здійснюється у різних країнах на основі не тільки різних концептуальних підходів, але й з урахуванням специфічних конкретно-історичних та соціально-економічних обставин.

Земельна ділянка, істотні складові частини і рухомі речі. У сучасному німецькому цивільному праві [9], яке вважається одним з досконаліших, терміни «нерухомість» і «нерухомі речі», як ми зазначали, взагалі не використовуються. «Нерухомими» речами є земельні ділянки, інші ж об'єкти визнаються нерухомістю на тій підставі, що вони спеціально прирівняні законом до земельних ділянок. Детально цю концепцію дослідили К. Калініченко [21] та Е. Леонтєва [22]. Скористаємося констатованими ними положеннями.

Земельна ділянка (грунтовий шар, надра і повітряний стовп) складається також з істотних складових частин – будівель та продуктів землі – які не можуть бути самостійними об'єктами прав. Фізично, земельна ділянка – це просторове тіло і, відповідно, істотні складові частини знаходяться не на земельній ділянці, а всередині неї, тому вони не є об'єктом права і окремою річчю, що робить неможливим їхнє відчуження без земельної ділянки (рис. 1).

Істотні складові частини нерухомості врегульовані у німецькому законодавстві двічі: стосовно до земельної ділянки і стосовно зведеної на земельній ділянці будівлі як головних речей. Так, до істотних складових частин будівлі відносяться речі, які були використані для її зведення: будівельні матеріали, конструкції, обладнання. Оскільки вся будівля в цілому є істотною складовою частиною земельної ділянки, то з моменту придбання цих речей до будівлі вони також стають істотною складовою частиною земельної ділянки.

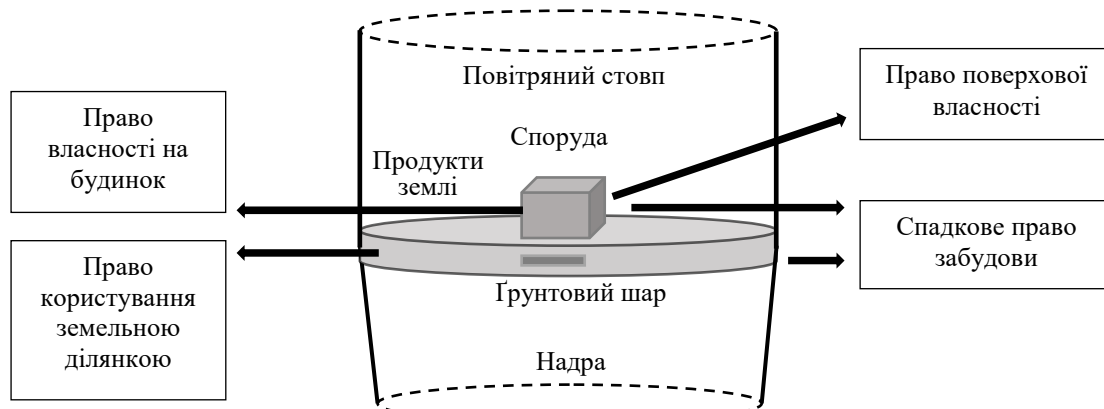


Рис. 1. Базовий склад об'єкта нерухомості – земельна ділянка і прирівняні права

Джерело: складено автором

Закон визначає відмінність істотних складових частин речі від неістотних, тому що на останні право власності може знаходитись в іншого суб'єкта. Відділення частини не повинно відбиватися ні на відокремленій частині, ні на тій, що залишилася.

Головна річ і приналежність. Поняття складової частини необхідно відмежовувати від поняття приналежності у німецькому цивільному законодавстві. Зовні ці речі (складові частини і приналежності) виконують однакову функцію - слідує юридичній долі головної речі. Основні ознаки речі-приналежності, що дозволяють відрізнити її від складових частин: приналежністю можуть бути тільки рухомі речі; головна річ і приналежність об'єднані деяким загальним простором, але не є при цьому механічно взаємопов'язаними об'єктами. Приналежності, на відміну від істотних складових частин, можуть належати й іншій особі, ніж власник головної речі, наприклад машини та інше обладнання.

Сукупність речей. Особливою конструкцією ще у римському праві була сукупність речей із загальним господарським призначенням. Ця конструкція застосовувалася при механічному, просторовому або функціональному з'єднанні речей і виступала єдиним об'єктом, якщо інше не встановлювалося угодою сторін. Для придбання прав на сукупність речей був необхідний перехід права власності на кожну з них.

У цьому контексті інтерес представляє такий комплекс речей, як підприємство, яке у німецькому праві означає сукупність майнових і немайнових благ, призначена для досягнення певної економічної мети. Складовими частинами підприємства можуть бути земельні ділянки (у значенні нерухомості), машини, товари, патенти, товарні знаки, правовідносини зі співробітниками, борги тощо. Підприємство не стає при

цьому об'єктом права як якимсь єдине ціле – єдина річ (майновий комплекс у законодавстві), і тим більше річ нерухома. Передача прав на підприємство вимагає переходу права власності на всі нерухомі і рухомі речі у його складі відповідно до застосованих до них норм законодавства. Таке положення відрізняється від поняття підприємства у вітчизняному праві (окремо у Німеччині існує право власності на гірничопромислове підприємство, що у даному дослідженні не розглядається).

Концепція єдиного об'єкта ґрунтується на здатності матеріального об'єкта бути об'єктом речового права лише при самостійності його існування. Усі матеріальні об'єкти діляться на прості і складні, останні утворюються шляхом фізичного з'єднання декількох речей. Саме фізична взаємодія є необхідною передумовою появи нової речі, а її відсутність говорить лише про сукупність окремих самостійних речей. Але повинен виникнути ще внутрішній взаємозв'язок предметів – їх загальне призначення. При виникненні нового об'єкта вони набувають правовий статус складової частини цілого.

Юридичний взаємозв'язок об'єктів із землею викликаний економічними причинами, адже, як зазначає О. Леонтєва [22, с. 123], з'єднання і використання даних об'єктів за єдиним призначенням створює нову господарську одиницю, яка являє собою певне неподільне благо, додаткова економічна цінність якого була б значно зменшена або втрачена зовсім внаслідок роз'єднання початкових об'єктів. Таким чином, єдність фізичного та економічного породжує юридичну єдність. Зазначене визначає інтереси власника: цінність цілого об'єкта має бути найвищою, а відтак – захищеною. Це положення відкриває перспективу дослідження доцільності єдності чи поділу об'єктів нерухомості залежно від цінності для власника з подальшим відображенням у законодавстві.

Російські дослідники демонструють широкий спектр поглядів на описану концепцію. Так, Е. Баранова [23] вважає конструкцію єдиного об'єкта речових прав найбільш раціональною моделлю юридичного з'єднання земельної ділянки і міцно пов'язаних з нею об'єктів, і вважає за необхідне її закріплення в російському законодавстві. М. Гусева [24] вважає, що, з точки зору правового режиму, слід говорити про єдиний об'єкт нерухомості тільки в тому випадку, якщо земельна ділянка та інші об'єкти вже є власністю однієї особи і у подальшому власнику доцільніше розпоряджатися цими об'єктами тільки одночасно, не розділяючи їх. Натомість, один з найавторитетніших вчених В. Вітрянський переконаний, що ідею єдиного об'єкта у складі земельної ділянки та будівлі реалізувати неможливо [13, с. 16]. Даної точки зору дотримується і С. Кісельов [25, с. 88].

Покажемо, що і у римському праві, а пізніше – у германському (німецькому), застосування конструкції єдиного об'єкта мало кілька винятків, які, з точки зору управління, робили єдність об'єкта формальною (юридична фікція). Так, поняття складової частини пов'язує її з юридичною долею іншої речі, право на річ поширюється також і на її складову частину, але це не означає такий зв'язок, як якщо б вона була елементом простої речі. Якщо буде можливим відокремити у подальшому складові частини одну від одної без їх пошкодження або зміни призначення, то існування окремих речових прав на складові частини стане можливим, і навпаки, якщо складові частини мають своє призначення і економічну цінність лише в складі утвореного ними об'єкта і відділення їх без пошкодження або зміни призначення неможливо, то не може допустити існування для них окремих речових прав. Відділення призведе не тільки до руйнування єдиної речі, а й до втрати або зменшення вартості предметів, що в цілому суперечить економічним інтересам суспільства.

Низка законів як виняток встановлюють юридичну самостійність будівлі або її частин. Так, «спадкове право забудови» являє собою обмежене речове право користування чужою земельною ділянкою для спорудження об'єкта, який не стає істотною складовою частиною фізичної ділянки. Тоді, навпаки, спадкове право забудови стає «юридичною земельною ділянкою» з пов'язаною з нею істотною складовою частиною – будівлею чи спорудою, які набувають характеру «уявних складових частин» зі статусом рухомих речей, незважаючи на їх механічне з'єднання з землею. Відтак угоди з відчуження таких будівель можуть відбуватися спрощено і перехід права власності на неї не вимагає реєстрації у поземельній книзі. Суб'єкт спадкового права забудови має усю правомочність власника, але юридично, крім нього, завжди існує ще власник земельної ділянки, який отримує плату за її використання. Право забудови встановлюється на певний термін (як правило, до 99 років), і після його закінчення будівля переходить власнику землі з компенсацією, або власник має право, якщо це визначено договором, вимагати від суб'єкта спадкового права забудови викупу земельної ділянки.

Крім того, на території колишньої НДР діяв раніше Цивільний кодекс, який допускав індивідуальну власність на будівлі (споруди), як і в Україні, на державних земельних ділянках, наданих громадянам на праві безстрокового користування для зведення і подальшого використання для особистих цілей будинків та інших споруд, які ставали особистою власністю господаря. Будинки могли відчужуватися, успадковуватися і обтяжувати іпотекою. З відчуженням будівлі набувачеві переходило також і право користування земельною ділянкою. Такі будівлі і зараз не визнаються істотними складовими частинами земельної ділянки, якщо право на них виникло до 2 жовтня 1990 р. Право користування земельною ділянкою та інші міцно пов'язані з землею речі стають істотною складовою частиною будівлі як нерухомості (земельної ділянки).

Усупереч первісній концепції, у сучасному німецькому праві до сьогоднішніх днів залишково існує як виняток право «поверхової власності» для будівель, споруджених до 1900 року, бо тоді вже шукали

можливість дати змогу більш широким верствам населення мати власний будинок. Об'єктами нерухомості у цьому випадку виступають окремі поверхи, квартири, кімнати, нежитлові, переважно торгові і підвальні приміщення, на які за допомогою юридичної фікції поширюється правовий режим земельних ділянок, тобто вони стають нерухомістю, зокрема для цього здійснюється спеціальний запис у поземельній книзі як для земельної ділянки. Такі об'єкти розглядаються у рамках права спільної часткової власності на місця загального користування, несучі конструкції будівлі та саме цю земельну ділянку.

Порівняння німецької та вітчизняної концепцій нерухомості наведено у таблиці 1.

Таблиця 1

Порівняльний аналіз концепцій нерухомості

Параметри	Німеччина Концепція єдиного об'єкта нерухомості (земельної ділянки)	Україна Концепція множинності видів об'єктів нерухомості
Поняття нерухомості	Відсутнє (використовується поняття земельної ділянки) і пріоритетних прав	Сформульоване, матеріальне, не включає права
Об'єкти	Матеріальні та нематеріальні	Матеріальні
Поняття земельної ділянки	Об'єм необмежений вертикально	Площа ділянки і об'єм у межах будівлі
Будівлі, споруди	Є складовими частинами земельної ділянки, рухомими «уявними складовими частинами»	Є об'єктами нерухомості, окремими речами і водночас однією річчю разом з земельною ділянкою
Приміщення	Нерухомі об'єкти «поверхової власності», «юридичні земельні ділянки»	Є об'єктами нерухомості
Опис	Запис у земельній книзі	Державна реєстрація
Єдність долі земельної ділянки та інших об'єктів	Доля земельної ділянки визначальна для долі будівлі	Доля земельної ділянки похідна від долі будівлі
Можливість поділу об'єктів нерухомості	Методом юридичної фікції	Передбачена законом
Поняття підприємства	Сукупність речей	Єдиний об'єкт нерухомості

Джерело: складено автором

Як бачимо, із застосуванням методу юридичної фікції концептуальні відмінності та управлінські можливості у Німеччині і в Україні у деяких питаннях нівелюються: ділянки і будівлі можуть належати одному власнику (співвласникам), на довгостроковий термін – різним власникам (співвласникам); квартири можуть бути об'єктами нерухомості зі спільною власністю на інші приміщення та ділянку.

Виникає питання, чи існують в Україні можливості і доцільність для встановлення німецької юридичної конструкції єдиного об'єкта нерухомості. Відповідь негативна, адже значна кількість будівель в Україні знаходяться у власності суб'єктів, яким не належать земельні ділянки під ними або які не мають належним чином оформлених прав на земельні ділянки; певна кількість будівель не можуть бути відчужені разом із земельною ділянкою, оскільки сама ділянка є вилученою з обігу; а процедурно об'єднання частин у єдиному об'єкті вимагало би одночасно застосування юридичної фікції для відображення їх фактичного статусу; стан об'єктів вимагає непосильних для власників капітальних і поточних витрат.

Разом з тим, частина специфічних проблем управління нерухомістю в Україні вимагають вирішення із використанням зарубіжного досвіду. Зокрема це стосується статусу житлової нерухомості, квартир у багатоквартирних будинках, а відповідно прав власності на сам будинок і на земельну ділянку.

Висновки. Ми намагалися відповісти на питання: чи можливе взагалі універсальне визначення нерухомості та її сутності, адже законодавчі визначення, які використовуються на практиці, не вичерпують переліку фізичних об'єктів, які розуміються як нерухомі речі і вимагають відповідних управлінських підходів (навіть німецьке законодавство не вирішило питання про те, що є нерухомістю, так як прирівняло до земельних ділянок морські і повітряні судна, що підлягають державній реєстрації); всі групи об'єктів нерухомості не мають спільних управлінських ознак. Методи управління земельними ділянками, будівлями і спорудами тощо різні.

Іншим питанням і висновком є умовність єдності об'єкта нерухомості, адже прийом, використаний для цього європейськими законодавцями, застосовує юридичну фікцію. Правова категорія «нерухомість» у сучасному європейському праві є поняттям, яке включає два види об'єктів – матеріальні земельні ділянки (прості і складні, тобто з іншими об'єктами) і так звані «юридичні земельні ділянки» – об'єкти, підпорядковані правовій конструкції єдиної речі, коли на істотні складові частини поширюється право головної речі.

Управління матеріальними об'єктами і правами суб'єктів є різними задачами у різні часи. Наприклад, виходячи з практичних потреб, з часом створювалися спеціальні правові конструкції декомпозиції об'єкта нерухомості, що використовувалися для надання права суб'єктам будувати об'єкти на громадських або приватних землях в обмін на сплату податку, ренти тощо, набувати у власність квартири та часткові права на земельні ділянки.

Загалом, правовому режиму нерухомості у сучасному німецькому праві та похідних від нього систем підпорядковані:

– земельна ділянка у кадастрових межах земної поверхні, ґрунтовий шар, надра і атмосферний стовп і зведені в межах земельної ділянки міцно пов'язані з нею будівлі, споруди, насадження;

– спадкове право забудови, «юридична земельна ділянка» – довгострокове відчужуване, успадковане і обтяжуване право користування за встановлену плату чужою земельною ділянкою, і зведені на цій ділянці будівлі, споруди;

– право власності на будівлю і право користування земельною ділянкою, на якій розташована будівля;

– право поверхової власності – поверхи й інші просторові частини будівлі і в ряді випадків частка у праві спільної часткової власності на загальні конструкції будівлі і на земельну ділянку;

– право власності на квартиру або нежитлове приміщення – частка у праві спільної часткової власності на земельну ділянку і пов'язане з ним право власності на певну квартиру або нежитлове приміщення.

Сучасні похідні концепції нерухомого майна в зарубіжних країнах спираються на ключове для нерухомості поняття земельної ділянки, однак в різних правових системах з особливостями, які мали відповідні історичні передумови. Так, в англо-саксонській системі земля юридично визнається власністю Корони, а тому ділянки знаходяться у користуванні, яке, по суті, включає всі правомочності власника, адже це право можливо продати, подарувати тощо на правах повного володіння (freehold) за аналогією з німецьким поняттям земельної ділянки та похідних, у тому числі, спільно (share of freehold) користуватись об'єктами як будинками чи квартирами можна і на правах довгострокової оренди (leasehold).

Наявність, крім фізичних об'єктів, нематеріальних прав також як об'єктів нерухомості, на наш погляд, свідчить про їхнє розщеплення в управлінні фізичними об'єктами, а не їхню підміну як нових об'єктів управління. Небезпечною є втрата уваги законодавства до матеріальних об'єктів, або ігнорування відносин «власник – об'єкт» в ході розгляду відносин між суб'єктами прав власності.

У різних країнах єдність фізичного та економічного в об'єкті нерухомості породжувала його юридичну єдність. З економічної точки зору, цінність єдиного об'єкта має бути найвищою для власника, а відтак – захищеною, що виражається у визначеннях та нормах права. Це положення відкриває перспективу дослідження доцільності єдності чи поділу об'єктів нерухомості залежно від цінності для власника з подальшим відображенням у законодавстві.

Відтак, вимагає подальшого дослідження, наскільки гнучкими можуть бути законодавчі положення і правові конструкції стосовно їхнього використання для ефективного вирішення конкретних управлінських проблем, пов'язаних, зокрема з житловою нерухомістю та з управлінням її матеріальними об'єктами: земельними ділянками, будинками, квартирами та іншими приміщеннями, складними сучасними об'єктами як підприємствами.

Перспективним видається дослідження того, яким чином поняття підприємства може бути застосоване до складних об'єктів житлової нерухомості, житлових комплексів.

Література

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. Редакція від 28.04.2020 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15_
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. Редакція від 21.02.2020 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14_
3. Романів В.Я. Поняття «нерухомого майна» за цивільним законодавством України / В.Я. Романів // Держава і право. – 2012. – Вип. 55. – С. 364–369.
4. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. / О.Ю. Скворцов. – Москва : Волтерс Клувер, 2006. – 368 с.
5. Гришаев С. Понятие и виды недвижимого имущества / С. Гришаев // Хозяйство и право. – 2006. – № 12. – С. 102–108.
6. Ходико Ю. Е. Категория «недвижимая вещь» в гражданском праве / Ю.Е. Ходико // Вісник Господарського судочинства України. – 2010. – № 3. – С. 97–104.
7. Словник фінансово-правових термінів / [за заг. ред. Л. К. Воронової]. – 2-е вид., переробл. і доповн. – Київ : Алерта, 2011. – 558 с.
8. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ. Редакция от 16.12.2019 [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/
9. Гражданское уложение Германии [Электронный ресурс]; пер. с нем. – 3-е изд., дополненное. – Москва : Волтерс Клувер, 2008. – 853 с. – Режим доступа : <https://books.google.com.ua/books?id=RUVV5Kckf4oC&printsec=frontcover&hl=ru-v=onpage&q&f=false>
10. Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) / пер. с фр. Захватаева В.Н. – Москва : Infotropic Media, 2012. – 624 с.
11. Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости / С.А. Бабкин. – Москва : ЮрИнфо Р, 2001. – 371 с.
12. Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости / В.В. Чубаров. – Москва : Статут, 2006. – 336 с.
13. Витрянский В.В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе / В.В. Витрянский // Хозяйство и право. – 2003. – № 6. – С. 3–19.
14. Полянек К.М. Недвижимость как особый объект права собственности / Полянек К.М. // Адвокат. – 2009. – № 7. – С. 27–30.
15. Розновська С.Б. Зарубіжний досвід щодо правового режиму земельної ділянки і розташованого на ній нерухомого майна / С.Б. Розновська // Часопис Київського університету права. – 2009. – № 4. – С. 276–280.
16. Михайлова Т.Н. Понятие «недвижимость» в российском и зарубежном праве / Т.Н. Михайлова // Известия Иркутской государственной экономической академии. – 2011. – № 1. – С. 187–190.
17. Тресцова Е.В. Модернизация объектов недвижимого имущества в гражданском законодательстве Российской Федерации / Е.В. Тресцова // Lex Russica. – 2015. – № 1. – С. 67–75.
18. Липски С. А. Развитие понятия «недвижимость» в отечественном законодательстве / С.А. Липски // Правовые вопросы недвижимости. – 2016. – № 1. – С. 3–7.

19. Шлотгауер М.А. О правовом регулировании оборота жилой недвижимости за рубежом / М.А. Шлотгауэр // Вестник Омского университета. Серия «Право». – 2007. – № 4 (13). – С. 87–92.
20. Николаева Т.В. Методология і організація вартісно-орієнтованого управління нерухомим майном державної власності : автореферат на здобуття наук. ступеня докт. екон. наук : 08.00.03 / Т.В. Николаева. – Ірпінь : УДФСУ, 2019. – 39 с.
21. Калининченко К.С. Сравнительный анализ права недвижимости в Германии и России / К.С. Калининченко // Вестник СПбГУ. Право. – 2009. – Серия 14. – Вып. 3. – С. 56–80.
22. Леонтьева Е.А. Концепция единого объекта недвижимости в германском гражданском праве / Е.А. Леонтьева // Право. Журнал Высшей школы экономики. – 2011. – № 2. – С. 122–140.
23. Баранова Е.А. Оборот недвижимости в российском и германском праве: сравнительное исследование : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Е.А. Баранова. – Москва : МГЮА, 2005. – 234 с.
24. Гусева М.А. Некоторые спорные вопросы о едином объекте недвижимости / М.А. Гусева // Бизнес, менеджмент и право. – 2013. – № 1. – С. 115–118.
25. Киселев С.В. Земля и строение как единый объект недвижимости (на примере европейских стран) [Электронный ресурс] / С.В. Киселев // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2001. – № 1(6). – Режим доступа : http://dpr.ru/journal/journal_5_13.htm.

References

1. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy vid 16.01.2003 № 435-IV. Redaktsiia vid 28.04.2020 [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
2. Zemelnyi kodeks Ukrainy vid 25.10.2001 № 2768-III. Redaktsiia vid 21.02.2020 [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
3. Romaniv V.Ia. Poniattia «nerukhomoho maina» za tsyvilnym zakonodavstvom Ukrainy / V.Ia. Romaniv // Derzhava i pravo. – 2012. – Vyp. 55. – S. 364–369.
4. Skvorcov O.Yu. Sdelki s nedvizhymostyu v kommercheskom oborote. / O.Yu. Skvorcov. – Moskva : Volters Kluver, 2006. – 368 s.
5. Grishaev S. Ponyatie i vidy nedvizhimo imushchestva / S. Grishaev // Hozyajstvo i pravo. – 2006. – № 12. – S. 102–108.
6. Khodyko Yu. Ye. Katehoriia «nerukhoma rich» v tsyvilnomu pravi / Yu.Ie. Khodyko // Visnyk Hospodarskoho sudochynstva Ukrainy. – 2010. – № 3. – S. 97–104.
7. Slovyk finansovo-pravovykh terminiv / [za zah. red. L. K. Voronovoi]. – 2-e vyd., pererobl. i dopovn. – Kyiv : Alerta, 2011. – 558 s.
8. Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii (chast pervaya) ot 30.11.1994 № 51-FZ. Redakciya ot 16.12.2019 [Elektronnyj resurs]. – Rezhim dostupa : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/.
9. Grazhdanskoe ulozhenie Germanii [Elektronnyj resurs] ; per. s nem. – 3-e izd., dopolnennoe. – Moskva : Volters Kluver, 2008. – 853 s. – Rezhim dostupa : <https://books.google.com.ua/books?id=RUVV5KCKf4oC&printsec=frontcover&hl=ru - v=onepage&q&f=false>
10. Grazhdanskij kodeks Francii (Kodeks Napoleona) / per. s fr. Zahvataeva V.N. – Moskva : Infotropic Media, 2012. – 624 s.
11. Babkin S.A. Osnovnye nachala organizacii oborota nedvizhivosti / S.A. Babkin. – Moskva : YurInfo R, 2001. – 371 s.
12. Chubarov V.V. Problemy pravovogo regulirovaniya nedvizhivosti / V.V. Chubarov. – Moskva : Statut, 2006. – 336 s.
13. Vitryanskij V.V. Puti sovershenstvovaniya zakonodatelstva o nedvizhimom imushestve / V.V. Vitryanskij // Hozyajstvo i pravo. – 2003. – № 6. – S. 3–19.
14. Polianek K.M. Nerukhomist yak osoblyvyi obiekta prava vlasnosti / Polianek K.M. // Advokat. – 2009. – № 7. – S. 27–30.
15. Roznovska S.B. Zarubizhnyi dosvid shchodo pravovoho rezhymu zemelnoi dilianky i roztashovanoho na nii nerukhomoho maina / S.B. Roznovska // Chasopys Kyivskoho universytetu prava. – 2009. – № 4. – S. 276–280.
16. Mihajlova T.N. Ponyatie «nedvizhimo» v rossijskom i zarubezhnom prave / T.N. Mihajlova // Izvestiya Irkutskoj gosudarstvennoj ekonomicheskoy akademii. – 2011. – № 1. – S. 187–190.
17. Trescova E.V. Modernizaciya obektov nedvizhimo imushchestva v grazhdanskom zakonodatelstve Rossijskoj Federacii / E.V. Trescova // Lex Russica. – 2015. – № 1. – S. 67–75.
18. Lipski S. A. Razvitie ponyatiya «nedvizhimo» v otechestvennom zakonodatelstve / S.A. Lipski // Pravovye voprosy nedvizhivosti. – 2016. – № 1. – S. 3–7.
19. Shlotgauer M.A. O pravovom regulirovanii oborota zhiloy nedvizhivosti za rubezhom / M.A. Shlotgauer // Vestnik Omskogo universiteta. Seriya «Pраво». – 2007. – № 4 (13). – С. 87–92.
20. Nikolaeva T.V. Metodologhiia i orhanizatsiia vartisno-orientovanoho upravlinnia nerukhomym mainom derzhavnoi vlasnosti : avtoreferat na zdobuttia nauk. stupenia dokt. ekon. nauk : 08.00.03 / T.V. Nikolaeva. – Ірпінь : УДФСУ, 2019. – 39 с.
21. Kalinichenko K.S. Sravnitelnyj analiz prava nedvizhivosti v Germanii i Rossii / K.S. Kalinichenko // Vestnik SPbGU. Pravo. – 2009. – Seriya 14. – Vyp. 3. – S. 56–80.
22. Leonteva E.A. Konceptsiya edinogo obekta nedvizhivosti v germanskom grazhdanskom prave / E.A. Leonteva // Pravo. Zhurnal Vysshej shkoly ekonomiki. – 2011. – № 2. – S. 122–140.
23. Baranova E.A. Obrorot nedvizhivosti v rossijskom i germanskom prave: sravnitelnoe issledovanie : dis. ... kand. jurid. nauk : 12.00.03 / E.A. Baranova. – Moskva : MGYuA, 2005. – 234 s.
24. Guseva M.A. Nekotorye spornyje voprosy o edinom obekte nedvizhivosti / M.A. Guseva // Biznes, menedzhment i pravo. – 2013. – № 1. – S. 115–118.
25. Kiselev S.V. Zemlya i stroenie kak edinyj obekt nedvizhivosti (na primere evropejskih stran) [Elektronnyj resurs] / S.V. Kiselev // Nedvizhimo i investicii. Pravovoe regulirovanie. – 2001. – № 1(6). – Rezhim dostupa : http://dpr.ru/journal/journal_5_13.htm.

Надійшла / Paper received: 03.03.2020
Надрукована / Paper Printed : 07.05.2020