

УДК 347.2

DOI <https://doi.org/10.32850/LB2414-4207.2022.24.07>

## АКТУАЛЬНІСТЬ ДОКТРИНАЛЬНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ ОСОБЛИВОСТЕЙ НЕРУХОМОСТІ ЯК ОБ'ЄКТА ПРАВ ЗА ЦИВІЛЬНИМ КОДЕКСОМ УКРАЇНИ

Кушнір Альберт Андрійович,  
аспірант кафедри цивільного права та  
процесу  
(Львівський національний університет  
імені Івана Франка, м. Львів, Україна)

У статті аналізуються критерії належності майна до категорії нерухомості у цивільному законодавстві України крізь призму аналізу поняття нерухомого майна в контексті ч. 1 ст. 181 ЦК України. Окремо досліджується змістовне наповнення категорії «нерухомість» у цивільних законодавствах Франції, Німеччини, Нідерландів, Італії та Квебеку з метою порівняння та встановлення доцільності запозичення іноземного досвіду.

З'ясовано наповнення матеріального та юридичного змісту нерухомого майна та розглянуто погляди представників наукової спільноти щодо їхнього використання. Виходячи з існуючої конструкції та змісту норм статті 181 ЦК України, встановлено співвідношення застосування матеріального та юридичного критеріїв нерухомого майна за своєю сутністю, а також майна, на яке законом лиш поширено правовий режим нерухомості. Зроблено висновки про важливість існування обидвох критеріїв та про різне їхнє значення та застосування щодо двох вищезгаданих типів правових режимів нерухомого майна.

З врахуванням активного та постійного розвитку науково-технічного прогресу, береться до уваги потенційна можливість істотного розширення простору для спорудження об'єктів нерухомого майна за рахунок будівництва у товщі надр. А це призведе до того, що традиційна концепція визначення нерухомості, згідно якої нерухомими є речі, які мають тісний зв'язок із земельною ділянкою, може втратити з часом свою актуальність.

Сформульовано пропозицію внесення змін до ч. 1 ст. 181 ЦК України у формі включення до її змісту дефініції поняття нерухомої речі (нерухомості), виокремивши поряд із матеріальним критерієм у формі «зв'язку» будівлі або споруди із землею також «зв'язок» із надрами, який підлягатиме альтернативному застосуванню першому, виходячи із об'єктивних характеристик об'єкта нерухомості. Окрім того, також пропонується закріпити у вищезгаданому понятті капітальність як ознаку будівель та споруд, що дозволить відмежовувати такі нерухомі об'єкти від подібних однак рухомих.

**Ключові слова:** нерухома річ, нерухомість, матеріальний критерій, юридичний критерій, зв'язок із землею, зміна призначення, державна реєстрація прав на нерухоме майно.

TOPICALITY OF DOCTRINAL RESEARCH REGARDING PECULIARITIES  
OF REAL ESTATE AS AN OBJECT OF RIGHTS  
UNDER THE CIVIL CODE OF UKRAINE

**Kushnir Albert Andriiovych,**  
Postgraduate Student at the Department  
of Civil Law and Process  
(Ivan Franko National University of Lviv,  
Lviv, Ukraine)

The article analyzed the problem of criteria for determining the affiliation of property to the category of real estate in Ukrainian civil legislation in the context of Part 1 of Article 181 of the Civil Code of Ukraine. The content of the category 'real estate' in the civil legislation of France, Germany, the Netherlands, Italy, and Quebec is studied separately with the purpose of comparison and appropriateness of borrowing foreign experience establishment.

The content of the material and legal criteria for the separation of real estate is clarified and the views of the scientific community on their proper use are considered. Based on the existing structure and content of Article 181 of the Civil Code of Ukraine, the relationship between the application of material and legal criteria for immovable property in its essence, as well as property to which the legal regime of immovable property is extended by law only. Conclusions are made on both the importance of the two criteria and their different meanings and applications concerning the two types of real estate legal regimes mentioned above.

Taking into consideration the active and constant development of scientific and technological progress, special attention is paid to the potential opportunity of significant expansion of space for the construction of real property objects through building in the subsoil. Consequently, the traditional concept of real estate definition, according to which real estate is things that have a close connection with the land, may lose its relevance over time.

A proposal to amend Part 1 of Article 181 of the Civil Code of Ukraine in the form of including in its content the definition of immovable property (real estate), thus distinguishing it along with the material criterion in the form of "connection" of a building or structure with land, also "connection" with subsoil, which will be alternative based on the objective characteristics of the real estate object. In addition, it is also proposed to enshrine in the above-mentioned notion such a feature of buildings and structures as a major one, which will distinguish such immovable objects from similar but movable ones.

**Key words:** immovable property, real estate, material criterion, legal criterion, connection with the land, change of intended use, state registration of real property rights.

**Вступ.** Споконвіку нерухоме майно відіграло вагомую роль у людському житті, тим не менше, і сьогодні його важливість у соціумі аніскільки не зменшується. Нерухомі речі забезпечують нормальні умови існування та розвитку людського суспільства, становлять собою складові одиниці для формування центрів людської цивілізації та водночас виступають однією із її форм прояву.

Враховуючи велику соціальну значимість нерухомого майна у суспільному житті, завжди було та залишається актуальним досліджувати правові інститути, що регламентують правовий режим нерухомості як об'єкта цивільних прав, з метою оптимізації реалізації цивільних прав на нерухоме майно управленими суб'єктами, гарантування їхньої непорушності, розширення можливостей у захисті порушених, невизнаних або оспорених прав на нерухомі речі та забезпечення ефективної та швидкої процедури такого захисту. Дослідження у цьому напрямку є актуальним ще й з тих міркувань, що

на часі рекодифікація Цивільного кодексу України, що підкреслює потребу у нових ідеях та ініціативах, впровадженні їх у існуючий науковий дискурс, а також в удосконаленні вже існуючих концепцій та доктрин.

Проблематику визначення критеріїв віднесення майна до нерухомого, а також формулювання дефініції поняття «нерухомого майна» досліджували такі вітчизняні вчені як І. В. Борщевський, Н. І. Грущинська, О. В. Дзера, М. М. Дякович, О. В. Ільків, В. М. Коссак, П. Ф. Кулинич, Р. А. Майданик, І. В. Мироненко, А. С. Савченко І. В. Спасько-Фатєєва, Ю. Є. Ходико, Я. М. Шевченко та ін.

**Постановка завдання.** У цій статті ставимо собі за мету дослідити законодавчий підхід щодо визначення належності майна до категорії нерухомого, ознайомитись із концепціями правового режиму нерухомості у цивільних законодавствах деяких країн Західної Європи, з'ясувати наукові позиції українських вчених щодо критеріїв виокремлення нерухомого майна, виходячи з проведеного аналізу сучасних об'єктивних тенденцій та критеріїв «нерухомості» майна, запропонувати визначення нерухомого майна, поширивши правовий режим останнього також на будівлі та споруди, споруджені із використанням надр землі.

**Результати дослідження.** Правовий режим нерухомості варто досліджувати, по-перше, крізь призму поняття нерухомості та встановлення критеріїв віднесення речей до нерухомих. По-друге, доцільно виокремити обмежені речові права на нерухомі речі, що дозволить встановити їхній правовий режим. По-третє, слід здійснити класифікацію об'єктів нерухомого майна, що в подальшому дозволить визначити правові режими як для певних груп нерухомих речей, так і для окремих об'єктів нерухомості. Ці кроки дозволять виявити та системно проаналізувати існуючі недоліки у правових режимах окремих об'єктів нерухомості та в подальшому усунути їх.

Для початку варто зазначити, що ще з часів римського права сформувався поділ речей як об'єктів цивільних прав на рухомі та нерухомі. Це загальне розмежування стало традиційним для континентальної системи права. Щоправда, слід відзначити, що зміст такого поділу в її межах різниться концептуально в різних національних правових системах, хоча основна ідея такого поділу є властива кожній із них.

Аналізуючи зарубіжний досвід у цьому питанні, слід звернути увагу на те, що діапазон поширення режиму нерухомості на об'єкти матеріального світу у різних державах Європи різняться. Наприклад, у Франції концепція нерухомості застосовується у своєму найширшому виді: (статті 517-526 ЦК Франції). Нерухомим майном є земля та пов'язані із нею будівлі, а також ліси, урожай на корені тощо; до нерухомих речей за призначенням, які фактично є рухомими, французьке законодавство відносить машини, інструменти і сировину, які використовуються на підприємстві, а також худобу та сільськогосподарські знаряддя у садибі тощо. У випадку вилучення останніх за межі садиби, вони розглядатимуться як рухомі речі. Цивільний кодекс Франції, окрім того, до нерухомості відносить речові права на землю, оскільки останні пов'язані із об'єктом, який за своєю сутністю є нерухомим [1, с. 89].

Цивільний кодекс Квебеку поширює правовий режим нерухомого майна на речові права на рухомі речі і на позови про захист таких прав або про придбання у володіння нерухомості (статті 899-904 ЦК Квебеку) [2].

Італійське цивільне законодавство поділяє на рухомі та нерухомі не лише речі, а й права на них: до речових прав на нерухоме майно застосовуються правила про рухомі речі, а до всіх інших – норми про рухомі (стаття 813 ЦК Італії) [3].

У Цивільному кодексі Нідерландів виділено поняття як нерухомих речей, так і рухомих. До перших віднесено землю, невилучені з неї корисні копалини, рослини на корені, будівлі та споруди, які поєднані із землею, до других – усі інші речі (стаття 3

книги 3 ЦК Нідерландів). Нідерландське законодавство теж проводить поділ майна на зареєстроване (тобто таке, що потребує внесення до публічного реєстру у разі набуття) та незареєстроване [4].

Натомість Німецьке цивільне уложення нерухоме майно розглядає доволі вузько. Під ним розуміються земельні ділянки і речі як їхні складові частини, які є нерозривно пов'язані із землею (будівлі, рослини на корені, висаджене у ґрунт насіння та речові права, пов'язані із правом власності на земельну ділянку) (§§94-96 НЦУ) [5, с. 17-18].

Слід відзначити, що Цивільний кодекс Української РСР 1922 року проголошував увесь земельний фонд республіки надбанням держави, а також забороняв приватний оборот землі, яка могла надаватись громадянам лише у користування. Примітка до статті 21 ЦК УРСР вказувала, що у зв'язку із скасуванням приватної власності на землю скасовується поділ майна на рухоме та нерухоме. А вже у Цивільному кодексі УРСР 1963 року про нерухоме майно не згадується взагалі.

Дослідження генези розвитку цивільно-правової категорії «нерухомість» показало, що визначення самого поняття «нерухомість» у законодавстві України не було. Саме це і пояснює наявність різних доктрин учених-цивілістів щодо цієї проблематики.

Тому, Д. І. Мейер вважав, що «немає необхідності, щоб юридичний поділ майна на нерухоме та рухоме співпадав з фізичною нерухомістю або рухомістю речей... , якщо... законодавець потребуватиме будь-яке визначення, що стосується нерухомого майна, поширити і на майно рухоме, то це визначення буде застосовуватися і до рухомого майна» [6, с. 160-161]. На його думку, основу нерухомого майна складають ті об'єкти, які фактично нерухомі, – земля, будівлі, які збудовані на ній.

Схожих поглядів притримувався і В. К. Победоносцев, вказуючи на те, що за своєю природою нерухомими є речі, суть яких полягає в органічному або механічному зв'язку із землею таким чином, що при втраті цього зв'язку вони втрачають і своє первісне значення [7, с. 88].

В. І. Синайський вважав, що необхідно застосовувати інший критерій поняття нерухомості, що по суті нерухомість – це перш за все земля. Що ж стосується складових частин землі, то їх зв'язок з нею може бути різним [8, с. 126-127].

Саме на цю обставину у своїх працях звернув увагу Г. Ф. Шершеневич. Він вказав, що саме призначення будівель – бути у постійному зв'язку із землею, яка знаходиться під ними – не має впливу на визнання за ними рухомої чи нерухомої властивості. Так, наприклад, не можна визнати за нерухомість лавочку або альтанку, які заготовлені для саду. Тому, вважав Шершеневич Г. Ф., питання про міцність і зв'язок будівель із землею не може бути вирішений принципово, з повною точністю. Вирішення цього залежить від кожного окремого випадку [9, с. 130-131].

Знову поняття «нерухоме майно» було вжито в Основах цивільного законодавства СРСР та республік 1990 року, а вже згодом, після здобуття Україною незалежності у Законах України «Про заставу» від 02 жовтня 1992 року, «Про нотаріат» від 02 вересня 1993 року, «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19 червня 1992 року та ін. Проте у жодному із цих актів не було розкрито змісту цього терміну, як і не було вказано критеріїв для розподілу речей на рухомі та нерухомі.

Цивільним кодексом України, прийнятим 16 січня 2003 року, відповідні критерії вже було наведено. У статті 181 ЦК України зафіксовано наступне: 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. Режим нерухомої речі може бути поширений законом на

повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації. Рухомими речами є речі, які можна вільно переміщувати у просторі.

Таким чином, у статті 181 ЦК України необхідно було б відмовитись від перерахунку нерухомого майна, а зосередитись на визначенні нерухомості як нерухомої речі, акцентуючи, що об'єктами права на нерухомість є лише предмети, які мають матеріальну форму.

Особливої уваги при аналізі визначення нерухомості вимагають критерії, за якими відносять об'єкти до вказаної категорії речей.

Перший критерій ґрунтується на природньому походженні речей, як от, земельна ділянка. Тут мова йде не про землю взагалі, а саме про ділянку, певну площу, яка знаходиться за конкретною адресою. Це означає, що земельна ділянка стає об'єктом цивільного обігу, оскільки має індивідуально-визначені ознаки, а не характеризується загальним терміном земля.

Другим критерієм визначення нерухомості є тісний зв'язок речей із землею і при тому таким, що переміщення об'єктів, що розміщені на земельній ділянці призводить до їх знецінення або зміни їх призначення.

На думку О. В. Дзери, за цим критерієм до нерухомості слід відносити земельні ділянки та все, що розташоване на них і міцно пов'язане з останніми, тобто об'єкти, переміщення яких є неможливим без непропорційного збитку для їхнього призначення [10, с. 147].

Як вважає І. В. Спасибо-Фатєєва, зв'язок із землею був і продовжує залишатись визначальним для віднесення речей до нерухомих [11, с. 387].

Однак на сьогоднішній день, враховуючи технічний прогрес, будь-яку будівлю чи споруду можна перемістити. Тому сьогодні змінюються не тільки призначення речі, але й їх переміщення може не потягти за собою суттєвої шкоди ні земельній ділянці, ні самим об'єктам. Тому вважаємо, що словосполучення, яке використано у ч. 1 ст. 181 ЦК України «переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення» доцільно було б переглянути.

Крім названих критеріїв, які містяться у ч. 1 ст. 181 ЦК України, які загалом відносять до матеріальних, законодавець у ч. 2 цієї ж норми вживає і юридичний критерій, поширюючи режим нерухомої речі на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації.

Слід відзначити, що вказівка на обов'язковість їх державної реєстрації за аналогією нерухомості ще не свідчить про наявність статусу нерухомості. Наприклад, автомобіль також підлягає державній реєстрації, однак не є нерухомістю. Тому державну реєстрацію неможливо вважати ознакою нерухомості. Це лише констатація факту реєстрації речового права, яке чітко визначено законом.

Проте І. В. Борщевський пропонує розглядати як нерухомість не будь-яке майно, що має міцний зв'язок із землею, а тільки те, право на яке було зареєстровано [12, с. 28].

Як влучно зазначає І. В. Спасибо-Фатєєва, державна реєстрація виступає наслідком фактичної належності майна до категорії нерухомого, а не його ознакою. Річ повинна підлягати обов'язковій державній реєстрації, якщо вона відноситься до нерухомості за своєю природою. Як вказує авторка, у разі відсутності речі у переліку речей, що підлягають державній реєстрації, то з таким спором варто звернутись до суду, який вирішуватиме питання необхідності державної реєстрації прав на таке майно, виходячи з аналізу сутнісного стану такої речі, а не із неналежного регулювання законом. Вчена посилається на вислів Р. Савантьє, згідно якого не реєстрація повинна перетворювати

майно на нерухомість, а навпаки, стабільність положення нерухомого майна дає змогу реєструвати його [11, с. 390].

В. Я. Романів акцентує на тому, що один лиш факт державної реєстрації не дозволяє перетворити рухоме майно в нерухоме або навпаки. Її механізм дозволяє поширити правовий режим нерухомої речі на рухомі речі, тобто на такі, які можуть бути переміщені у просторі і не мають зв'язку із землею [13, с. 367]. На додачу, Ю. Є. Ходико звертає увагу на те, що у разі дослідження поняття нерухомої речі лише в контексті її фізичних властивостей, то державна реєстрація прав на рухомі речі не є ознакою останніх [14, с. 103].

На нашу думку, для нерухомих речей за своєю природою ключове значення має матеріальний критерій віднесення майна до нерухомості, а юридичний відіграє констатуючу роль – закріплює статус нерухомості за річчю. Що стосується речей, на які лиш поширюється правовий режим нерухомого майна, а по суті своїй вони є рухомими, то визначальним критерієм тут, безперечно, буде юридичний критерій, оскільки лише державна реєстрація виступає підставою для поширення такого режиму на ці об'єкти.

Необхідно також враховувати й те, що з постійним технологічним розвитком з'являються все ширші можливості зведення підземних будівель та споруд. Саме тому П. Ф. Кулинич звертає увагу на те, що традиційна землецентрична концепція визначення нерухомості, згідно якої нерухомими є речі, які мають тісний зв'язок із земельною ділянкою, може втратити з часом свою універсальність. А тому, переконаний науковець, українському законодавцеві варто відреагувати на такі тенденції, віднісши до категорії нерухомості не тільки будівлі, які нерозривно пов'язані із земельними ділянками, а й будівлі, які розташовані під землею поверхнею та нерозривно пов'язані із надрами земельних ділянок [15, с. 34]. Така об'єктивна тенденція поступово все істотніше зумовлюватиме потребу, а з часом і необхідність у регламентації правового режиму будівель та споруд, зведених у надрах землі.

Підсумовуючи вищенаведені міркування, можна запропонувати наступне визначення нерухомості та внесення змін до статті 181 ЦК України. Нерухомими речами (нерухомістю) визнаються земельні ділянки, будівлі та споруди капітального типу, розташовані на земельних ділянках або у ділянках надр, які відведені для їхнього будівництва.

**Висновок.** З вищенаведеного дослідження можна дійти наступних висновків: – в західноєвропейських країнах континентального права існуючий поділ речей на рухомі та нерухомі має свої локальні особливості і за змістовним наповненням відрізняється (поняття нерухомості розглядається як у вузькому, так і у широкому розумінні); – Цивільним кодексом України закріплено перелік об'єктів, які вважаються нерухомими речами, з якого випливають матеріальний і юридичний критерії визначення майна нерухомими; – для нерухомих речей за своєю сутністю провідне значення відіграє матеріальний критерій, а юридичний – закріплює. Натомість для рухомого майна, на яке лиш поширюється правовий режим нерухомості, юридичний критерій є визначальним, а матеріальний фактично ніяк не впливає на нього; – доцільно юридично регламентувати будівництво нерухомості у глибині надр та визначити правовий режим останньої, увівши до нормативного визначення такого майна нерозривний зв'язок із ділянками надр. Тому пропонуємо під нерухомими речами (нерухомістю) розуміти земельні ділянки, будівлі та споруди капітального типу, розташовані на земельних ділянках або у глибинах надр, які відведені для їхнього будівництва.

**Список використаних джерел:**

1. Civil Code of France [Electronic resource] : France, 21 March, 1804, according to 04/04/2006 update. – Mode of access: <https://www.fd.ulisboa.pt/wp-content/uploads/2014/12/Codigo-Civil-Frances-French-Civil-Code-english-version.pdf> P. 89. 268 p.
2. Civil Code of Quebec [Electronic resource] : Quebec, Canada, 08 December, 1991, according to update 01/03/2012. – Mode of access: [https://ihl-databases.icrc.org/ihl-nat/0/14d94999c969c5b0c1256e70005cad5b/\\$FILE/Civil%20Code%20Quebec\\_ENG.pdf](https://ihl-databases.icrc.org/ihl-nat/0/14d94999c969c5b0c1256e70005cad5b/$FILE/Civil%20Code%20Quebec_ENG.pdf)
3. Codice civile [Risorsa elettronica] : Italia, 16 marzo, 1942. – Modalità di accesso: <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:regio.decreto:1942-03-16;262>
4. Dutch Civil Code [Electronic resource] : the Netherlands, 01/01/1992, according to update 04/02/2014. – Mode of access: <http://www.dutchcivillaw.com/civilcodebook033.htm>
5. Гражданское уложение Германии: Ввод. Закон к Гражд. уложению; Пер. с нем.; Науч. Редакторы – А. Л. Маковский [и др.]. Москва : Волтерс Клувер, 2004. 816 с.
6. Мейер Д. И. Русское гражданское право: В 2 ч. Москва : Статут, 2000. 781 с.
7. Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права / К. П. Победоносцев. Москва : Статут, 2002. 800 с.
8. Синайский В. И. Русское гражданское право / В. И. Синайский. Москва: Статут, 2002. 638 с.
9. Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права / Г. Ф. Шершеневич. Тула : Автограф, 2001. 720 с.
10. Цивільне право України: Підручник: у 2-х кн. / О. В. Дзера, Д. В. Боброва, А. С. Довгерт та ін. За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. Київ : «Юрінком Інтер», 2004. Кн. 1. 736 с.
11. Борщевський І. В. Договір найму (оренди) нерухомого майна: автореф. дис. ... канд. юр. наук: 12.00.03 / Одеська національна юридична академія. Київ, 2004. 19 с.
12. Спасибо-Фатеева І. В. Цивілістика: на шляху формування доктрин : вибр. наук. пр. / І. В. Спасибо-Фатеева. Харків : Золоті сторінки, 2012. 696 с.
13. Романів В. Я. Поняття «нерухомого майна» за цивільним законодавством України / В. Я. Романів // Держава і право. 2012. Вип. 55. С. 364-369.
14. Ходико Ю. Є. Категорія «нерухома річ» у цивільному праві / Ю. Є. Ходико // Вісник господарського судочинства. 2010. № 3. С. 97-104.
15. Кулинич П. Ф. Проблеми вдосконалення правового режиму нерухомості: землецентрична і надрозцентрична концепції / П. Ф. Кулинич // Міждисциплінарні гуманітарні студії. 2014. Вип. 1. С. 30-35.