

Сурженко О. А., доцент кафедри цивільного права № 1 НЮУ ім. Я. Мудрого, кандидат юридичних наук

КРИТЕРІЙ ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТТЯ НЕРУХОМОСТІ ТА ПРАВ НА НЕЇ

Нерухомість як об'єкт цивільного права викликає чимало питань внаслідок не цілком послідовного регулювання прав на неї. Почасти це можна пояснити тим, що зі введенням до ЦК України 2003 р. поняття нерухомості залишився цілий масив прав на неї, які склалися за радянські часи. Потребувався час не тільки, щоб оновити законодавство, а й для того, щоб провести реформи, передбачувані ним. Приміром, приватизація державного житлового фонду тривала надто довгий час, приватизація державних підприємств триває дотепер.

При чому в процесі застосування нового законодавства виявляються не тільки чимало його недоліків, а й концептуальних проблем, які варто було би вирішити перед тим, як запроваджувати реформування. Так, при приватизації житла виявилися проблеми прав на допоміжні приміщення в багатоквартирних житлових будинках — чи належать вони власникам квартир, чи є об'єктами права комунальної власності.

Попри всі дискусії з приводу врахування на балансі та належності до об'єктів прав того чи іншого власника, особливо публічного, яким є територіальні громади, не вирішений підхід до віднесення самого багатоквартирного будинку до об'єктів права. Як наслідок, не можна надати однозначної відповіді стосовно його оборотоздатності.

Залишаються не розв'язаними проблеми з права на такі об'єкти нерухомості, які входять до складу інших об'єктів нерухомості, наприклад, квартира до складу багатоквартирного будинку; споруда або будинок до складу підприємства.

Немає однозначної відповіді навіть на питання про те, який підхід запроваджувати при індивідуалізації останніх об'єктів, якщо їх «контур» межують з іншими об'єктами, як це являють собою стіни, підлога та дах квартири, а тому в будь-якому разі належать одночасно двом або більше особам. При цьому не може йтися й про спільну власність на ці об'єкти.

Окреслення кола проблематики можна продовжувати, але вже з наведеного стає ясно, що потребує істотного переосмислення сама теорія нерухомості і прав на неї.

Відомі теорії, пропоновані в класичній цивілістиці, в сучасному середовищі навряд чи можна вважати прийнятними. Так, якщо додержуватись традиційного погляду на нерухомість як речей, які мають міцний зв'язок із землею (К. Победоносцев, Е. Васьковський, Ю. Гамбаров), то до їх складу не потрапляють не тільки квартири, які ми безваріантно відносимо до нерухомих речей, а й літаки, кораблі та інші об'єкти, які законом віднесені до нерухомих, але за своєю природою такими не є. Якщо, звичайно, виходити, що зв'язок із землею обумовлює таку природу речей, якою ми називаємо нерухомість.

Якщо брати до уваги не природність критерію віднесення речей до нерухомих, а керуватися критерієм «наявності юридичного зв'язку прав власника будови із землею, на якій вона збудована», то представниками такої концепції (Г. Шершеневич, К. Малишев, І. Францессон) заперечувалось визнання нерухомістю споруд тимчасових або збудованих на чужій землі [1].

В сучасності це вже сприймається аксіоматично, але далеко не лише такий аргумент покладається в основу дієвості критерію юридичного при визначенні нерухомості та прав на неї. Зі введенням в дію системи реєстрації речових прав на нерухоме майно [2] виникли проблеми з тими об'єктами, які не піддавалися такій реєстрації. Це і самочинно побудовані об'єкти, і незавершене будівництво, і те, права на яке з інших причин не були зареєстровані. Прикладом може слугувати успадкування нерухомого майна без оформлення прав на нього або придбання майна за договорами в той час, коли з державною реєстрацією не пов'язувалось набуття права на придбану нерухомість.

Внаслідок таких ситуацій, які далеко не одиничні, чимало осіб володіють та користуються нерухомістю, не будучи її власниками. Однак навряд чи вірно було б стверджувати, що в них немає не права на цей об'єкт, а самого цього об'єкту. А відтак, об'єкт не може визначатися в залежності від суто юридичного критерію.

Так само не можна підтримати й теорію, за якою визначальним для віднесення речей до рухомих та нерухомих було саме право на них. Так, прибічники такого підходу (А. Вормс, В. Єльшевичта А. Думашевський)

бачили вплив права на класифікацію об'єкту в тому, що якщо це право речове, то річ буде нерухомою, а якщо зобов'язальне, то рухомою. В якості прикладу можна навести те, що споруди, збудовані на чужій землі особою, яка перебувала в зобов'язальних правовідносинах, вважалися рухомими речами, а будови, створені в силу речового права ставали нерухомими.

Така позиція ще більш спірна за попередню, оскільки якщо вести мову про будівництво на підставі договору підряду, то у забудовника взагалі не виникає прав на побудований об'єкт, а замовник стає його власником незалежно від того, на підставі якого договору його створено. І об'єктом права власності буде нерухомість також незалежно від договору, який послугував підставою для фізичного виникнення речі.

Якщо ж нерухомість зводиться на земельній ділянці, яка не належить забудовнику, то в останнього може виникнути речове право — суперфіцій, яке не впливає на визначення об'єкта. Це в будь-якому разі буде нерухомість.

Отже, наведені теорії не надають можливості встановлення однозначного підходу до встановлення критеріїв нерухомості як об'єкту права. На наш погляд, не можна відкидати природній критерій як визначальний для цього об'єкту, а щодо формального критерію, то ним може бути додержання встановленого законом порядку створення або набуття прав на цей об'єкт. І якщо юридичний склад, який вимагається для набуття права власності або іншого речового права на нерухомість, неповний, це не може слугувати перешкодою до віднесення об'єкту до нерухомих речей. В цих випадках остаточне рішення винесе суд, на підставі чого завершиться оформлення прав на цей об'єкт. Проте вказане не перешкоджає розглядати його як нерухомість і й у відсутність такої реєстрації.

Використані матеріали:

1. Романів В. Я. Поняття «нерухомого майна» за цивільним законодавством України // <http://www.pravoznavec.com.ua/period/article/17420/%C2>.

2. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. // ВВР України.– 2004.– № 51.– Ст.553.