

СТЕЦЕНКО О. С.

Національний університет «Одеська юридична академія»,
аспірант кафедри цивільного права

ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ПРАВОЧИНІВ ЩОДО ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Нерухоме майно — це один із найважливіших засобів здійснення права власності, основа розвитку підприємницької діяльності. Відповідно до статті 181 Цивільного кодексу України 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. З розвитком ринкових відносин визначальним моментом у розвитку правового регулювання правочинів щодо об'єктів нерухомого майна став перехід до визнання множинності форм власності, які захищаються законом в однаковій мірі. На сьогодні розширюється коло об'єктів нерухомості, що залучаються до цивільного обігу. Це спричинило виділення окремих видів правочинів. Так, Земельний кодекс України увів земельні ділянки у сферу цивільного обігу як об'єкти нерухомості, щодо яких можуть вчинятися різні види правочинів, тобто операцій з нерухомим майном (купівлі-продажу, оренди, міни, дарування, лізинг, іпотеки тощо) [1, ст. 27].

Згідно з діючим законодавством України операцією з нерухомим майном є — усвідомлені дії фізичних і юридичних осіб, направлені на установлення, зміну або припинення їх прав і обов'язків щодо нерухомого майна. Операція з об'єктами нерухомості це — єдність чотирьох елементів: суб'єктів — осіб, учасників операції, суб'єктивної сторони — єдність їх волі і волевиявлення, форми і змісту. Відсутність будь-якого або декількох елементів операції призводить до її недійсності.

Розвиток ринку нерухомості є гарантією реалізації основного конституційного права громадян — права приватної власності, права мати майно у власності: володіти, користуватися і розпоряджатися ним на свій розсуд.

На сьогодні договори оренди, купівлі-продажу є одними із найбільш поширених договорів, які укладаються щодо нерухомого майна. У результаті здійснення величезної кількості угод із нерухомістю виникає безліч найрізноманітніших суперечок у цій галузі. Такий стан речей призводить до розширення і збільшення ролі і значення судової практики розгляду спорів, пов'язаних із застосуванням норм цивільного законодавства про здійснення операцій з нерухомим майном.

Необхідно зазначити, що Цивільний кодекс України не містить вичерпного переліку об'єктів, які належать до нерухомості, як і не передбачає єдиної договірної моделі і, відповідно, єдиних законодавчих

вимог щодо оренди будь-яких об'єктів нерухомості. Розподіл майна на рухоме і нерухоме пішов ще з римського права і його сприйняли майже всі правові системи. Такий розподіл пов'язаний із правом приватної власності на природні об'єкти й, насамперед, на землю, а також із введенням цих об'єктів у цивільний обіг, та власне розвитком цього обігу. Так, наприклад, відразу після введення загального поняття нерухомого майна, у спеціальних законодавчих актах з'явилися поняття «нерухомості в житловій сфері» і «нерухомості в містобудуванні», що визначалися шляхом вичерпного перерахування об'єктів [2, ст. 356].

При цьому наголосимо, що законодавець використовує для позначення нерухомості цілу низку термінів: «нерухома річ», «нерухоме майно», «нерухомість». У більшості випадків зазначені поняття сприймаються як синоніми, що уявляється не зовсім правильним.

Дійсно, з-поміж об'єктів цивільного права особливе місце належить речам, що визначаються, по-перше, їхньою найбільшою поширеністю і, по-друге, виникненням із приводу речей правовідносин власності. Статус речей здобувають лише матеріальні цінності, тобто матеріальні блага, корисні властивості яких усвідомлені й освоєні людьми. Таким чином, під речами наука цивільного права розуміє дані природою і створені людиною цінності матеріального світу, що виступають як об'єкти цивільних прав.

І.Т. Балабанов подає наступне визначення ринку нерухомості: «Ринок нерухомості є сферою вкладення капіталу в об'єкти нерухомості і систему економічних відносин, що виникають при операціях з нерухомістю. Ці відносини виникають між інвесторами при купівлі-продажу нерухомості, іпотечі, наданні об'єктів нерухомості в довірче управління, найм тощо». На думку В. Павленка, ринок нерухомості не може бути зведений тільки до дохідного підходу при визначенні нерухомості. Нерухомість може купуватись не лише з метою отримання доходу, але й придбання нерухомості у власність без намагань отримати дохід від неї, наприклад, власний будинок для житла. Тобто ринок нерухомості — це область вкладення капіталу в об'єкти нерухомості з метою отримання прибутку або ж з метою придбання нерухомості в особисту власність.

Під нерухомим майном слід розуміти нерухомі речі. Автор праці «Оцінка об'єктів нерухомості» В.В. Григор'єв так визначає об'єкт нерухомості: «Термін «об'єкт нерухомості» у нашому випадку відноситься до будь-якого товару, який жорстко прив'язаний до земельної ділянки, і його перенос неможливий без руйнування і втрати споживчої вартості об'єкта» [3, ст. 76].

І.Т. Балабанов визначає об'єкт нерухомості наступним чином: «Нерухомість — це ділянка території з приналежними їй природними ресурсами (грунтом, водою та іншими мінеральними і рослинними ресурсами), а також будівлі та споруди». Таким чином, до нерухомого майна потрібно віднести землю, житлові будинки, інші споруди,

а також ділянки, в надрах яких є природні ресурси, лісові насадження, водні об'єкти. Також до нерухомості належать повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти. Згідно з відповідним законодавством до нерухомості можуть бути віднесені квартира, підприємство тощо.

В українському законодавстві в цілому і Цивільному кодексі України зокрема відсутнє визначення терміну «нерухомість», яке б відповідало існуючим ринковим умовам. У статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» до нерухомого майна віднесено лише будівлі, споруди, приміщення та інше, індивідуально визначене майно підприємств. У даному визначенні не враховані такі види нерухомого майна, як земля, ділянки лісового фонду тощо [4, ст. 416].

Узагальнююче визначення нерухомості можна сформулювати наступним чином: нерухомість — це ділянка землі з природними ресурсами та побудованими на ній будинками та спорудами. У ринковій економіці нерухомість є об'єктом вкладання капіталу, тобто є фінансовим активом.

Список використаної літератури:

1. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради, 2002. — № 18.
2. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 року. — Х.: ТОВ «Одіссей», 2003.
3. Гражданское право. Часть 2. // Под редакцией Сергеева А.П., Толстого О.К. — М.: Проспект, 1997. — 778 с.
4. Закон України «Про заставу» від 2.10.1992 року // Відомості Верховної Ради України, 1992. № 47, ст. 612.

ЖДАНКІНА Л. К.

Інститут законодавства Верховної Ради України,
аспірант

СИСТЕМА ПРИНЦИПІВ ПРИПИНЕННЯ ЦИВІЛЬНОГО ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ЗАРАХУВАННЯМ ЗУСТРІЧНИХ ОДНОРІДНИХ ВИМОГ

В незалежності від того яку природу має такий цивільно-правовий інститут як припинення цивільного зобов'язання зарахуванням зустрічних однорідних вимог, так чи інакше але його існування в рамках правової реальності відбувається за певними закономірностями та правилами. Це пояснюється наявністю фундаментальних засад, принципів, на яких ґрунтуються всі без виключення правові явища.