

Аріна САВЧЕНКО,
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільного права та процесу факультету № 6
Харківського національного університету внутрішніх справ



ДОРЕЧНІСТЬ ВИКОРИСТАННЯ ЗАКОНОДАВЦЕМ ПОНЯТЬ «ЗНЕЦІНЕННЯ» ТА «ЗМІНА ПРИЗНАЧЕННЯ ОБ'ЄКТІВ» У КОНТЕКСТІ КРИТЕРІЇВ ВІДНЕСЕННЯ ОБ'ЄКТІВ БУДІВНИЦТВА ДО НЕРУХОМОСТІ

Нерухомість являє собою об'єкт права власності з високою вартістю, цільовим призначенням та особливою соціальною значимістю. У зв'язку з цим щодо об'єктів нерухомості законодавством встановлено чіткий порядок та у певних випадках обмеження їх участі в цивільному обороті, який, проте, не стоїть на місці. І за останні роки нотаріальна та судова практика підтвердила право на застосування правового режиму нерухомості щодо низки об'єктів, які мали властивості нерухомого майна, але раніше такими не визнавалися. Зокрема, це стосується такої категорії, як об'єкт незавершеного будівництва та споруди.

Так, з розвитком норм законодавчого регулювання нерухомого майна, традиційний підхід до розуміння нерухомості та критеріїв її диференціації поступово, але змінюється. Тому від того, наскільки юридично грамотно та чітко законодавець сформулює критерії віднесення майна до нерухомого, залежить благоустрій громадян та попередження безсистемного віднесення різних видів майна до нерухомості, щоб не допустити умовності самого поняття нерухомого майна. Адже, виступаючи з'єднанням об'єктів різних класів, категорія нерухомості так і не стала збіркою спільністю (системою). Для неї не властиві загальносистемні ознаки, стійке поєднання певних параметрів, які можна адресувати всім її різновидам. Як наслідок, всезагальний принцип визначення нерухомого

майна як об'єктів, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення, не відображає суті сучасного розуміння нерухомості.

Діючий Цивільний кодекс України (далі — ЦК) [1] остаточно закріпив диференціацію правового режиму рухомого і нерухомого майна в українському законодавстві. Так, відповідно до ч. 1 ст. 181 ЦК 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. Таким чином, законодавець закріпив визначення нерухомого майна, використавши два підходи: по-перше, виділив критерії (ознаки) віднесення об'єктів до нерухомих (міцний зв'язок об'єктів із земельною ділянкою — «невід'ємно пов'язані з нею», неможливість переміщення об'єктів без їх знецінення та неможливість переміщення об'єктів без зміни їх призначення і, по-друге, вказав на конкретні об'єкти, які за своїм статусом є нерухомими речами (земельна ділянка, а також об'єкти, розташовані на ній — споруди, будинки тощо). Якщо другий спосіб визначення нерухомості труднощів у застосуванні на практиці не викликає, то визначення нерухомості через використання абстрактних ознак — міцний зв'язок із землею, неможливість переміщення об'єктів без їх знецінення та зміни призначення — викликає труднощі,

оскільки в законодавстві відсутнє легальне визначення зазначених понять. Тому навряд чи можна стверджувати, що критерії, які ЦК поклав в опис нерухомості, повною мірою дозволяють сформулювати уявлення про нерухомість як про об'єкт цивільних прав.

Тут доречно згадати висловлення М.Д. Єгорова, що «критерій найбільшої важливості, значущості суспільних відносин страждає відомою невизначеністю, у зв'язку з чим його не можна визнати науково бездоганим» [2, с. 38].

Крім того, ознак у відносно визначених поняттях недостатньо для того, щоб можна було зробити однозначний висновок відносно їх змісту. Це призводить до того, що недостатні ознаки таких понять виявляються вже виходячи з конкретних ситуацій. Тому особливе місце в їх тлумаченні відводиться правозастосуванню, адже в кінцевому варіанті саме на практиці формулюється зміст оціночного поняття.

Так, в якості основного критерію віднесення майна до нерухомого виступає нерухомість самого об'єкта за своєю природою. Недаремно головна роль серед інших об'єктів нерухомості відведена земельній ділянці, яка, безумовно, є об'єктом цивільного права та виступає майже єдиним тілесним об'єктом нерухомості [3, с. 48], що домінує над іншими. Адже земельна ділянка через свої природні властивості є нерухомим об'єктом природи, який сформувався в ході природного розвитку.

Першочерговим значенням земельної ділянки як речі є те, що вона об'єднує навколо себе іншу нерухомість. Саме тому основоположною ознакою нерухомого майна є зв'язок із землею. Ідеться про безпосередній фізичний контакт, переривання якого призведе до серйозної шкоди для об'єкта нерухомості, що на ній розміщений. Оскільки земельна ділянка — це об'єкт нерухомості, створений природою без участі людини, який завдяки своїм фізичним властивостям не може бути ані переміщений, ані змінений. Отже, основним критерієм віднесення землі до нерухомості є той факт, що для неї цей статус є відображенням завжди властивих їй особливостей існування в об'єктивній

формі. Що стосується інших об'єктів нерухомості (будинків, споруд, будівель), то вони є результатом праці людини та пов'язані з природною основою настільки, що не можуть функціонувати у відриві від неї.

Варто зазначити, що термін «міцний зв'язок», який широко використовується в побуті та юридичній термінології, запозичений зі ст. 4 Основ цивільного законодавства Союзу РСР та республік від 31.05.1991 року [4]. Однак зазначений критерій віднесення об'єкта до нерухомості відсутній у нормах ст. 181 ЦК на відміну від визначення нерухомого майна, яке міститься в Законі України «Про іпотеку» [5], в якому цей термін за аналогією замінено на «невід'ємно пов'язані із землею».

У цьому контексті є слушною позиція І.В. Козлової, яка зауважує, що критерій «міцного зв'язку із земельною ділянкою, що виражається в неможливості переміщення об'єкта без його знецінення», носить оціночний характер. Тому абсолютно точно й однакове в різних випадках вирішення питання про міцність зв'язку об'єкта із землею є неможливим. Дотримуючись такої логіки, автор робить висновок, що значення має не тільки сам зв'язок об'єкта із землею, але і його функціональне призначення, яке неможливо реалізувати без наявності такого зв'язку [6].

Отже, ідеться про фізичний характер зв'язку із земельною ділянкою та про нерозривність фізичного зв'язку об'єкта з останньою, що в сукупності виступає головною ознакою (критерієм) визнання речі нерухомим майном. Адже наявність фізичного зв'язку об'єкта із земельною ділянкою зумовлює і наявність у всіх випадках їх юридичного зв'язку.

Зрештою міцний зв'язок із земельною ділянкою забезпечує наявність такої несущої конструкції, як фундамент, який виступає опорною конструкцією будови. Відповідно до наказу Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України «Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна» [7] *фундамент* — це підземна частина будинку, через яку передається навантаження від його наземної частини на ґрунт. Фундамент є основним

конструктивним елементом побудови та виступає критерієм розмежування будов, що віднесені законодавством до нерухомості, від тимчасових споруд, на які розповсюджується режим рухомої речі.

До того ж будівлі, які поставлені на землю, а не укріплені в ній (лави, альтанки, палатки), повинні вважатися рухомими речами. Будівлі без фундаменту, які можна перемістити, не можуть вважатися нерухомістю [8, с. 167], оскільки саме наявність фундаменту дозволяє говорити про капітальний характер об'єкта нерухомості.

Отже, невід'ємний зв'язок із земельною ділянкою, тобто стаціонарність, забезпечується наявністю такої несучої конструкції, як фундамент, оскільки побудова без фундаменту є мобільною і не може вважатися нерухомим майном.

Таким чином, критерії неможливості переміщення об'єктів без їх знецінення та зміни призначення, вказані в ст. 181 ЦК, мають оціночний характер та є досить спірними. Адже тлумачення будь-якого терміна означає надання йому певного смислового значення, яке перетворює його на поняття, обумовлене образом мислення, у цьому випадку — економічного, в якому формується сенс слів.

Знецінення — це економічна категорія, яка є похідною від слова «ціна», має спектр фінансових значень, пов'язаних із падінням та зниженням ціни, а також являє собою часткову або повну втрату майном своєї першочергової вартості внаслідок порушення його нормального стану чи погіршення якості.

Термін «знецінення» використовується в економічному обороті з метою оцінки вартості майна. Однак із часом сформувався звичай (традиція) називати загальне знецінення майна терміном «знос», який застосовувався в політекономічному сенсі (фізичний та моральний) за часи Радянського Союзу.

У правовому полі нашої країни знецінення ототожнюється зі зносом. Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [9] **знос (знецінення)** — це втрата вартості майна порівняно з вартістю нового майна. Знос за ознаками його виникнення

поділяється на фізичний, функціональний та економічний (зовнішній). Фізичний знос та функціональний знос можуть бути такими, що технічно усуваються, і такими, що не усуваються або усунення яких є економічно не доцільним. Отже, фізичний знос — це знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних технічних та технологічних властивостей об'єкта оцінки (нерухомого майна); функціональний знос — це знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних функціональних (споживчих) характеристик об'єкта оцінки (нерухомого майна); економічний (зовнішній) знос — це знос, зумовлений впливом соціально-економічних, екологічних та інших факторів на об'єкт оцінки (нерухоме майно).

Економічний, або зовнішній знос немає потреби розглядати, оскільки він зумовлений факторами, які не залежать від людини та носять більш глобальний характер. Що стосується фізичного зносу та функціонального зносу (знецінення) об'єкта нерухомості, то вони характеризуються зменшенням корисності як самого об'єкта, так і його споживчої привабливості, яка виражається в зниженні його вартості (знеціненні) під впливом різних факторів.

Як наслідок, тлумачення терміну «знецінення (знос)» дозволяє дійти висновку, що використаний законодавцем у ст. 181 ЦК критерій віднесення майна до нерухомого як неможливість його переміщення через знецінення об'єкта нерухомого майна є юридично застарілим та не підлягає застосуванню до будівель та споруд. Адже, по-перше, знецінення об'єкта нерухомості є результатом дії зовнішніх та внутрішніх умов господарювання та не може відбутися шляхом вчинення «єдиноразової дії людини і техніки» — переміщення у просторі, оскільки знецінення — це процес, який полягає в постійній, довготривалій експлуатації об'єкта. По-друге, знецінення об'єкта нерухомості пов'язане з його ринковою вартістю та цінністю самого об'єкта, на які процес переміщення може вплинути й позитивно: залежно від того, куди буде переміщено об'єкт (центральна частина міста, приморська зона тощо), зросте його ціна.

І по-третє, підставою віднесення будівель та споруд до числа нерухомих речей є те, що вони можуть служити відповідно до свого функціонального призначення лише у поєднанні з будь-якою земельною ділянкою, а не з конкретно визначеною.

Якщо враховувати існування можливості переміщення будівель та споруд, які мають певну цінність, на значні відстані, то фактор можливого переміщення більшості будівель та споруд взагалі не має вирішального значення. Якщо буквально тлумачити критерій віднесення об'єктів до нерухомості через неможливість їх переміщення без знецінення, передбачений ст. 181 ЦК, то виходить, що в разі існування можливості переміщення об'єкта нерухомого майна без його знецінення він вже не буде вважатися нерухомим. Але ж це не так!

Такий критерій, як неможливість переміщення без знецінення об'єкта та зміни його призначення, може мати місце лише при вилученні майна зі звичного для нього середовища, а не під час простого переміщення. Ідеться не про заміну однієї земельної ділянки на іншу, а про абсолютне перенесення об'єкта на інший природний об'єкт, який буде функціонувати як основа для укріплення фундаменту (повиснути в повітрі, розмішатися на поверхні води тощо), що в принципі неможливо.

Зрештою можливість істотної зміни місця розташування будівель та споруд шляхом їх переміщення, навіть без нерозмірної шкоди їх призначенню, не спростовує стабільності технічного зв'язку будівель та споруд із земельною ділянкою і не робить їх рухомими (мобільними) речами, оскільки їх суть та призначення полягає саме в тому, щоб бути міцно пов'язаними із землею. Споруди за своєю природою не призначені для переміщення, оскільки зміст поняття «нерухомість» повинне розширюватися відповідно до удосконалення технічної інфраструктури сфери людського існування.

Сьогодні в будівельній науці та практиці мають місце випадки переміщення будівель та споруд, але необхідно враховувати доцільність такого переміщення, оскільки це процес трудомісткий та витратний, що може перевищити вартість самої споруди.

Крім того, така властивість об'єкта нерухомості, як можливість його переміщення, не закладається з початком будівельних робіт щодо його зведення, не зазначається в проектно-кошторисній документації на будівництво та не може виступати критерієм розмежування об'єктів нерухомості на ті, які можуть бути переміщені і які не можуть бути переміщені у просторі. Адже можливість переміщення існуючого об'єкта нерухомого майна прораховується на підставі вже існуючих будівельних показників, структурних елементів та матеріалів, з яких побудовано споруду чи будівлю. Саме тому будівлі та споруди призначаються до переміщення лише після серйозного техніко-економічного обґрунтування, після опрацювання всіх альтернативних варіантів, тому що переміщення — це процес, який повинен бути обов'язково виправданим.

Іншою частиною досліджуваного критерію віднесення об'єктів до нерухомого майна є неможливість їх переміщення без зміни призначення.

Традиційно цивільне законодавство для позначення об'єктів, які виникли в результаті будівельної діяльності людини та які відносяться до об'єктів нерухомості, використовує поняття «будівлі» та «споруди», що визнані рукотворною нерухомістю, для якої «невід'ємний зв'язок із земельною ділянкою» виражається, перш за все, у фізичній єдності з певною земельною ділянкою, яка складає «звичне середовище використання».

У положеннях Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» [10] міститься уточнення зазначених об'єктів будівництва, а саме: **споруди** — це земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій (дамби, тунелі, естакади, мости тощо), а **будівлі** — це земельні поліпшення, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо.

Варто зазначити, що на будівлі, так само як і на споруди, покладено певну функцію, яка й виступає критерієм їх розмежування.

Так, за функціональним призначенням будівлі поділяються на дві групи: цивільні та промислові. До цивільних відносяться будівлі, призначені для обслуговування побутових, комунальних та суспільних потреб людей. До цієї групи входять житлові та громадські будівлі. Промислові — це будівлі, в яких виконуються різні виробничі процеси, пов'язані з виробництвом сировини, її обробкою та виготовленням продукції.

На споруди покладено переважно технічну функцію. Тому, незважаючи на стрімкий розвиток науки і техніки у сфері переміщення об'єктів будівництва, споруди переміщенню не підлягають: по-перше, через нерозривний зв'язок із земельною ділянкою, на якій вони розміщені; по-друге, їх розміщення на певній земельній ділянці обумовлене природними, економічними чи технологічними факторами і, по-третє, покладені на них функції покликані забезпечувати потреби або певного регіону, або держави в цілому.

Призначення — це функція, що задається із самого початку проектування об'єкта будівництва, окреслена у відповідних документах і не залежить від фактичного використання об'єкта [11, с. 46–51]. Відповідно, призначенням (метою) будівель і споруд є задоволення різного роду житлових, побутових та інших особливо важливих потреб населення. Крім того, більшість зазначених об'єктів є стратегічними об'єктами нашої країни (метрополітен, дамби тощо).

Сам по собі намір змінити функціональне призначення об'єкта нерухомості не тягне зміни його правового статусу. Адже якщо власник, наприклад, здійснює розбирання об'єкта нерухомості на будматеріали, що припиняє статус об'єкта як нерухомих речей у зв'язку зі зникненням самого об'єкта, а вже будматеріали як самостійні речі передаються покупцеві, будучи вже і юридично, і фактично хай і використаними, але ж рухомими речами.

Тому використання в якості критерію віднесення об'єктів до нерухомості, неможливість їх переміщення без зміни призначення, є не зовсім вдалим з таких підстав: по-перше, як було зазначено вище, сьогодні переміщення будівель є цілком

можливим; по-друге, зміна призначення — це самостійне явище, яке жодним чином не пов'язане з переміщенням об'єкта нерухомості та може бути змінено у процесі його використання (переведення приміщень із житлового фонду у нежитловий і навпаки). І по-третє, переміщення само по собі не може призвести до зміни призначення будівлі. Урешті-решт, такий об'єкт будівництва буде переміщено або успішно, із збереженням всіх його юридично-технічних характеристик та властивостей, або буде частково чи повністю зруйновано. Навіть у випадку його часткового руйнування він буде вважатися нерухомістю через невід'ємний зв'язок із земельною ділянкою та капітальний характер.

Вважаємо, що з урахуванням тих обставин, що в будівництві іде пошук нових методів удосконалення процесу переміщення будівель та споруд, положення ст. 181 ЦК в частині віднесення до нерухомості об'єктів, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, потребує уточнення. *А саме: до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких в інше місце є неможливим без втрати їх якісних та функціональних характеристик (властивостей).*

З метою створення повного уявлення про об'єкти будівництва, необхідно висвітлити ще один, крім фактичного, критерій віднесення майна до нерухомості, який пов'язаний з його юридичною природою, оскільки принцип визнання права власності та інших речових прав на нерухоме майно тільки після державної реєстрації цього права наводиться в низці статей ЦК. Наприклад, право власності на новостворене нерухоме майно (ст. 331 ЦК) та право власності у набувача за договором (ст. 334 ЦК) виникають з моменту державної реєстрації, якщо інше не встановлено законом. Таким чином, суть цього критерію полягає в тому, що нерухомим можна вважати не будь-яке майно, невід'ємно пов'язане із земельною ділянкою, а лише те, права на яке зареєстровано в установленому законом порядку.

Адже щоб надати юридичний статус об'єкту, спочатку необхідно його створити. У результаті створення він повинен відповідати ознакам нерухомого майна, наведеним вище, і тільки після цього право власності на цей об'єкт може бути зареєстровано. Відсутність реєстрації об'єкта нерухомості свідчить не про те, що цей об'єкт припинив бути нерухомістю, а про те, що в особи не виникло права власності (чи іншого речового права) на цей об'єкт. Як наслідок, державна реєстрація прав на нерухоме майно є засобом введення обороту нерухомості в цивілізовані рамки, здійснюючи його на засадах гласності та публічності. Як писав Д.І. Мейєр, питання про визнання права з боку громадської влади стоїть у тісному зв'язку з набуттям права, оскільки кожне юридичне відношення може прийти в зіткнення з громадською владою, може потребувати її охорони, а це можливо тільки тоді, коли саме існування права є безсумнівним [12, с. 144].

Це остання умова, яка є необхідною для того, щоб громадська влада могла вжити примусові заходи щодо здійснення права. Тому виникнення права завжди має бути позначено «будь-яким чітким слідом», що свідчить про його існування. І тому всі законодавства дуже цінують зовнішній прояв права, встановлення зовнішнього знака, підтверджуючого його існування. Встановлення такого знака передбачає

собою «зміцнення права». Отже, право може бути укріплено за допомогою здійснення певного акту, який є належним доказом (знаком) того, що право виникло, змінилося, припинилося і для учасників правовідносин, і для третіх осіб.

Як слушно зазначає А.Н. Латиєв, сенс виділення категорії нерухомого майна полягає не в реєстрації прав і не в особливій цінності об'єктів, а в неможливості (або надзвичайній складності) усунення взаємодії речей, що належать особам, шляхом їх фізичного віддалення одна від одної [13, с. 60]. Тому, на нашу думку, нерухомість є такою через притаманні їй ознаки, які розглядаються законодавством як ознаки нерухомого майна, а досліджені норми чинного законодавства дають можливість стверджувати, що майно визнається нерухомим відповідно до своїх природних властивостей (нерозривний зв'язок із земельною ділянкою), капітального характеру та неможливістю переміщення без втрати його якісних та функціональних характеристик (властивостей). А державна реєстрація виступає наслідком створення об'єкта нерухомості, є елементом його правового режиму та певним важелем, за допомогою якого об'єкт нерухомості може бути введений до цивільного обороту, а не критерієм віднесення об'єкта будівництва до нерухомого майна. ✎

Список використаних джерел

1. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.
2. *Егоров Н.Д.* Право собственности в системе советского права / Н.Д. Егоров // Правоведение. – 1979. – № 3. – С. 38.
3. *Чубаров В.В.* Проблемы правового регулирования недвижимости / В.В. Чубаров. – М.: Статут, 2006. – 420 с.
4. Основи цивільного законодавства Союзу РСР та республік: Закон від 31.05.1991 № 2211-І // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1991. – № 26. – Ст. 733.
5. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38. – Ст. 313 (зі змінами та доповненнями).
6. *Козлова И.В.* Понятие недвижимости [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.fremm.ru/refview.php?id=114>
7. Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна: наказ Держбуду України від 24.05.2001 № 127 // Офіційний вісник України. – 2001. – № 28 (1290). – С. 324.
8. *Шершеневич Г.Ф.* Курс гражданского права / Г.Ф. Шершеневич. – Тула: Автограф, 2001. – 720 с.

9. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440 // Офіційний вісник України. – 2003. – № 37. – С. 64.
10. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»: постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442 // Офіційний вісник України. – 2004. – № 44. – С. 31.
11. Мічурін Є. Нерухомість з особливим правовим режимом: правове регулювання, обмеження, особливості здійснення права власності та відчуження / Є. Мічурін. // Нотаріат для вас. – 2008. – № 3. – С. 46–51.
12. Мейер Д.И. Русское гражданское право (в 2-х ч.) / Д.И. Мейер. – М.: Статут (в серии «Классика российской цивилистики»), 1997. – С. 139–153.
13. Латыев А.Н. Недвижимость как объект вещных прав / А.Н. Латыев // Гражданин и право. – 2003. – № 6. – С. 56 – 61.

МЕН
№ 6 (90), грудень, 2016 р.