

5. ASEAN Trade in Goods Agreement. URL: <https://asean.org/wp-content/uploads/2020/12/ASEAN-Trade-in-Goods-Agreement.pdf>.

6. Agreement Establishing the African Continental Free Trade Area. African Union. 2018. URL: https://au.int/sites/default/files/treaties/36437-treaty_consolidated_text_on_cfta_-_en.pdf.

7. Jafari Y., Engemann H., Zimmermann A. Food trade and regional trade agreements – A network perspective. *Food Policy*. 2023. Vol. 119. Article 102516. URL: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0306919223001148>.

DOI <https://doi.org/10.36059/978-966-397-614-3-1-07>

ФОРМУВАННЯ КОНЦЕПЦІЇ ВИНИКНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО В УКРАЇНІ

Денисяк Н. М.

*кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільно-правових дисциплін та статистики
Міжнародний університет
м. Одеса, Україна*

Об'єктом цивільних правовідносин (цивільних прав) вважається, те благо, щодо якого вони виникають, або те, на що спрямовані суб'єктивні права та обов'язки учасників цивільних правовідносин. Без об'єктів, цивільних відносин немає. Найпоширенішим об'єктом цивільних правовідносин є речі, які поділяються на рухомі та нерухомі.

Через введення у цивільне законодавство інституту нерухомого майна, законодавець легалізував право забезпечення майнових інтересів на нерухомість учасників цивільних відносин, вказавши, що державна реєстрація прав на нерухоме майно та угод з ним виступає юридичним актом визнання та підтвердження державою виникнення, зміни, обмеження (обтяження), переходу та припинення прав власності на нерухоме майно відповідно до положень ЦК України.

Окремі науковці зазначають, що: «найбільшу важливість представляє розподіл речей на рухомі та нерухомі, бо ця відмінність утворилася історично, внаслідок переважного значення землі, чому й угоди стосовно нерухомого майна та речей завжди відрізнялися від угод стосовно рухомого майна та речей, при цьому земля у наслідок її обмеженості вимушено піддається, у приватному володінні, таким обмеженням, які далекі від рухомих речей».

У наукових колах, розглядаючи поняття нерухомості, одночасно як синоніми використовується такі правові поняття, як: нерухомі речі; нерухоме майно; нерухомість. Слід звернути увагу, що в теорії цивільного права вони несуть різне смислове навантаження і не зовсім правильно їх ототожнювати.

Поняття нерухомого майна (нерухомості) зазначено у положеннях статті 181 ЦК України, яке розуміється як: «земельні ділянки, об'єкти, розташовані на земельній ділянці, тобто об'єкти, переміщення яких без шкоди їх призначенню неможливе, у тому числі ліси, багаторічні насадження, будівлі та споруди». При цьому жодна з основних ознак законодавцем не роз'яснена. Далі у статті зазначено, що «до нерухомих речей відносяться також повітряні та морські судна, що підлягають державній реєстрації, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти» [1].

У статті 191 ЦК України перелік поповнюється майновим комплексом – підприємством. Подібним чином визначається нерухомість і в Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [2].

Також, у вигляді приблизного переліку, додатково вказується частини житлових будинків та квартир, дачі, садові будинки, гаражні бокси та інші будівлі споживчого призначення. До поняття нерухомості звертається і Закон України «Про іпотеку», у якому визначається, що «під нерухомих майном слід розуміти «земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення» [3].

В основі поділу речей на рухомі та нерухомі лежить безпосередній їх зв'язок із землею. Традиційно наявність міцного зв'язку із землею є відмінною ознакою нерухомого майна. Ця ознака відома була ще римському праву [6].

У юридичній науці склалися три теоретичні концепції визначення ознак нерухомості: перша, найпоширеніша, пропонує визнавати нерухомістю речі, які мають міцний зв'язок із землею.

Представники другої концепції, посилаючись на судову практику, пропонують при визначенні ознак нерухомості керуватися критерієм «акту цивільного зв'язку прав власника будівлі із землею, на якому вона побудована», вважаючи, що не треба визнавати нерухомістю споруди, побудовані на чужій землі та тимчасові будівлі.

Існує й інша концепція, представники якої звертають увагу на те, що споруди, побудовані на чужій землі, у силу зобов'язального права необхідно вважати рухомими речами, а будівлі, створені у силу речового права на цю землю, нерухомими речами. Ця теорія може знайти в сучасних правових системах як прихильників, так і опонентів, але дуже важко не вважати нерухомих майном будинок, зведений на землі, яка перебуває у довгостроковій оренді.

Сучасне поняття нерухомого майна включає речі, які неможливо перемістити без невідповідної шкоди їхньому призначенню, у тому числі земельні ділянки, ділянки надр, будівлі, споруди та об'єкти незавершеного будівництва. Звідси звертається увага на основні ознаки нерухомого майна, до яких можна віднести: міцний зв'язок із землею, довготривалість, стійкість і, як правило, необхідність державної реєстрації прав власності [4].

Особливого значення для правового режиму нерухомого майна набуває державна реєстрація речових прав. Водночас державна реєстрація не створює сам об'єкт нерухомого майна, а лише підтверджує виникнення або перехід права власності на нього. Нерухоме майно як об'єкт цивільних прав може існувати об'єктивно до моменту державної реєстрації [5].

Поняття нерухомого майна досі в сучасному українському цивільному праві залишається актуальним і обговорюваним питанням, оскільки багато вчених-цивілістів продовжують піддавати його до всебічного аналізу.

Література:

1. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
2. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 51, ст. 553) // URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
3. Про іпотеку. Закон України від 5 червня 2003 року № 898-IV (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 38, ст. 313) // URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>
4. Цивільний кодекс України. Науково-практичний коментар. Том 3. Право власності та інші речові права. За ред. І.В. Спасибо-Фатєєвої. ECUS. 2023. 808 с.
5. Цивільне право. Особлива частина : навч. посіб. / [Аврамова О. Е., Вакулович Е. В., Горбенко А. С. та ін.]; за заг. ред. Ю. М. Жорнокуя, О. Є. Кухарєва; МВС України, Харків. нац. ун-т внутр. справ. Харків : ХНУВС, 2023. 420 с.
6. Основи римського приватного права : навчально-методичний посібник / за ред. Є. О. Харитонова. Одеса : Фенікс, 2019. 297 с. (153–154)