

25. Цит. по: Хрестоматия по гражданскому процессу // Под ред. М.К.Треушников. – М., 1996. – С.10
26. Усталова А.В. Гражданско-правовая мера борьбы с пьянством. – Воронеж, 1982.- С.16.
27. По мнению О.В.Исаенковой критерием деления судебного порядка рассмотрения гражданских дел на виды производится в зависимости от способа защиты (Исаенкова О.В. Виды гражданского судопроизводства по новому ГПК РФ / Современная доктрина гражданского, арбитражного процесса и исполнительного производства: теория и практика. – Краснодар-СПб.: Издательство Р.Асланова «Юридический центр Пресс», 2004. – С.282.)
28. Громошина Н.А. Указ.соч. – С.27.
29. Черемин М.А. Приказное производство в российском гражданском процессе. – М.: ООО «Гордец-издат», 2001. – С.67.
30. Ярков В.В. Арбитражный процессуальный кодекс России 2002 года: основные новеллы // Бизнес, менеджмент и право. – 2002. – №1. – С.28-29.

УДК 347.214.2

*К.М. Лаврова*

### **СТВОРЕННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА – КЛАСИФІКАЦІЯ ОБ'ЄКТІВ ТА ПРОБЛЕМИ ПРАВОВІДНОСИН**

Комерційна діяльність, яка спрямована на облаштування і розвиток морських портів і портових міст, має глибоке історичне коріння. Ще в стародавньому світі в міру того, як розвивалася торгівля й будувалися нові порти, влада дедалі більше піклувалася про створення зручних приміщень для іноземних гостей – купців, прочан і навіть допитливих мандрівників-туристів. Добре усвідомлюючи, яке значення мав відповідний благоустрій портів не тільки для зручності приїжджих, але й для зростання державних доходів, Ксенофонт пише: “Коли складеться капітал, то добре й корисно побудувати для судногосподарів біля пристаней міські готелі... а для купців – відповідні місця для купівлі й продажу, для прямуючих до міста – такі самі готелі в місті. А якби влаштувати приміщення й крамниці й для дрібних торговців – у Пирею й у самому місті, це доставило б місту й прикрасу, і великі доходи...” [10]. Не дивно, що постійна модернізація нерухомості в інфраструктурі портів є одним із головних завдань сучасних муніципальних і державних органів влади, однак практично недосяжною метою для підприємницьких структур. Процес створення сприятливого інвестиційного клімату в портах стикається насамперед із проблемами власності на новостворювані об'єкти нерухомості. У своєму недавньому виступі в м. Миколаєві міністр транспорту й зв'язку Віктор Бондар відзначив, що “інвестор не бажає здійснювати великі інвестиції в інфраструктуру, що не є його власністю, а порт, у свою чергу, прагне відібрати в нього якнайбільше прибутку. Цю тенденцію необхідно міняти, оскільки вона не забезпечує належного розвитку портів. Залучення приватного капіталу в порти – це нормальна світова практика. Україна повинна користуватися досвідом, який довів свою ефективність”. Важко не погодитися з міністром, однак приватний капітал вимагає

так само чітких і прозорих правил на ринку нерухомості при її створенні, законодавчого врегулювання питань будівництва нових і модернізації вже існуючих об'єктів. Варто визнати, що регулювання правовідносин, що складаються при створенні нерухомості, не відповідає бурхливому розвитку будівельної галузі як у портах і портових містах, так і в цілому в Україні.

Насамперед, в Україні відсутня єдина класифікація об'єктів нерухомості. Існуючі переліки мають галузеву спрямованість залежно від цілей правозастосування, хоча всі вони в цілому відповідають основній ознаці нерухомості (нерухомого майна, нерухомих речей), що міститься в ч. 1 ст. 181 ЦК України, що базується на неможливості переміщення таких об'єктів відносно земельної ділянки, на якій об'єкт розташований. До нерухомості належать власне земельні ділянки, а також об'єкти, розміщені на земельній ділянці, переміщення яких неможливо без знецінювання цих об'єктів і зміни їх призначення. Оскільки створення нових об'єктів нерухомості відноситься до будівельного права, на що прямо вказує ст. 331 ЦК України, розглянемо класифікацію нерухомості з погляду будівництва. У цьому зв'язку земельні ділянки як об'єкти нерухомості, можуть бути класифіковані не тільки за критеріями належності до певної категорії земель (ст. 19 ЗК України) [3], але й за категорією можливості забудови:

- зона можливої забудови – землі жилої й громадської забудови, землі промисловості й зв'язку;
- зона обмеженої забудови – землі сільськогосподарського призначення, природно-заповідного фонду, рекреаційного призначення;
- зона забороненої забудови – землі історико-культурного призначення, лісового й водного фондів.

Інші об'єкти нерухомого майна, відмінні від земельних ділянок, класифікуються за функціональною приналежністю – житлові та нежитлові об'єкти, які, у свою чергу, мають специфічну класифікацію, засновану як на функціональному призначенні цих об'єктів, так і на їх технічних характеристиках. Наказом Держбуду України № 127 від 24.05.2001 р. “Про затвердження інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна” [7] була введена така класифікація об'єктів нерухомості:

- житлові будинки квартирних типу різної поверховості;
- житлові будинки садибного типу, розташовані на окремих земельних ділянках;
- будинки та споруди громадського та виробничого призначення, інженерні мережі, елементи благоустрою...;
- господарські будівлі (сараї, гаражі, літні кухні, майстерні, навіси, котельні, бойлерні, трансформаторні підстанції й т. д.);
- господарські споруди (колодязі, вигрібні ями, огороження);
- садові й дачні будинки, гаражі (багатоповерхові, одноповерхові, підземні, блокові).

Зазначений перелік має ряд підрозділів, що докладно описує типи та види кожного розділу класифікатора.

Житлова нерухомість одержала додаткову класифікацію в гл. 28 ЦК України, відповідно до якої законодавець визначив такі види житлової нерухомості:

- житловий будинок – будинок капітального типу, споруджений з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначений для постійного в ньому проживання (ст. 380 ЦК України);
- садиба – земельна ділянка з розміщеним на неї житловим будинком, господарсько – побутовими будівлями, наземними та підземними спорудами, багаторічними насадженнями (ст. 381 ЦК України).
- квартира – ізольоване приміщення в житловому будинку, призначене та придатне для постійного проживання в ньому (ст. 382 ЦК України).

Не втратила свого практичного застосування й класифікація житлової нерухомості за категоріями якості та наявності інженерного устаткування, викладена в Єдиному класифікаторі житлових будинків, затвердженого наказом Держбуду України № 215 від 30. 09. 1998р. [8], що складається із 6 класів.

На доповнення до переліченого, з 1. 10. 2005р. набула чинності нова редакція ДБН В. 2. 2-15-2005 “Житлові будинки. Основні положення” [9], у якому відображені нові підходи до класифікації житлової нерухомості залежно від рівня доходів її споживачів: житло першої категорії з висотою стель понад 2,5 м (комерційні квартири) і житло другої категорії з висотою стель 2,5 м (соціальне житло). При цьому змінені й вимоги до проектних рішень багатоквартирних житлових будинків. Так, житлові приміщення нових стандартів не можуть розміщатися ні в напівпідвальному, ані в цокольному поверсі багатоквартирного житлового будинку. Зазначений сегмент, а так само перші поверхи можуть заповнити нежитлові приміщення – адміністративні, магазини роздрібної торгівлі, громадського харчування, побутового обслуговування, відділень зв'язку загальною площею не більше 700 м<sup>2</sup>, банки, магазини й кіоски для продажу преси, поліклініки тощо, з певними обмеженнями.

Різні підходи до класифікації нерухомості мають на меті відобразити (і багато в чому відображають!) різноманітність форм нерухомого майна, але разом з тим, безумовно, не сприяють її уніфікації, з одного боку, і не відповідають стрімко зростаючим потребам ринку новостворюваної нерухомості, – з іншого. Відсутність єдиної класифікації на законодавчому рівні призводить до того, що учасники будівельного сегмента економіки, поєднуючись в асоціації (наприклад, Українська будівельна асоціація), впроваджують у практику свої власні класифікатори – житло категорії “де люкс”, “преміум”, “бізнес-клас”, “економ-клас” [11].

Виходячи з визначення ст. 181 ЦК України, цивільне право виділяє три істотних ознаки нерухомості:

- розташування на земельній ділянці;
- неможливість переміщення без знецінювання цих об'єктів і зміни їх призначення;
- обов'язкова державна реєстрація прав на річ.

Разом з тим зазначене визначення не дає вичерпної відповіді на питання, що ж є нерухомістю. Перша із зазначених ознак – щодо розташування на земельній ділянці – безумовно вимагає доповнення про цільове призначення, що логічно кореспондується з нормами про самовільне будівництво. Неможливість пере-

міщення без знецінювання об'єкта та зміни його призначення також уявляється недостатньо повною ознакою, оскільки відсутня пряма вказівка на нерозривний зв'язок із землею, тобто на наявність фундаменту будови. Остання, третя ознака – про державну реєстрацію, є скоріше наслідком віднесення об'єкта права до нерухомості, чим її визначальною ознакою, що підтверджується нормами ч. 1 ст. 182 ЦК України, в якій прямо зазначено, що право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. Зазначені нюанси є не тільки теоретичними міркуваннями, вони спричиняють невизначеність правозастосування режиму нерухомої речі до ряду об'єктів на практиці. Так, торговельний павільйон, розташований на земельній ділянці, виділеній для організації ринку, вважається нерухомим майном і відповідним чином інвентаризується та реєструється БТІ, а об'єкт аналогічної конструкції та функціонального призначення, що фактично має неабиякий фундамент, але розміщений як “малая архітектурная форма” без виділення земельної ділянки, наприклад, на території морського порту, нерухомістю не вважається. У цьому випадку визначальною ознакою є не конструкція об'єкта, його вартісні характеристики і фактичне розташування на земельній ділянці, а правовий режим самої земельної ділянки, на якій розташований об'єкт. Таким чином, режим нерухомої речі не поширюється на тимчасові споруди, малі архітектурні форми, стаціонарну зовнішню рекламу, судна, використовувані для тимчасового проживання (готелі, розважальні центри), самовільно зведені будівлі та незакінчені будівництвом об'єкти (за деякими виключеннями).

На повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації, закон також може поширити режим нерухомої речі. Разом з тим, у цей час немає підстав для поширення режиму нерухомості на морські судна і судна внутрішнього плавання, незважаючи на те, що така можливість передбачена, бо законодавчо не встановлена обов'язкова державна реєстрація прав на ці об'єкти, існує лише процедура реєстрації національної приналежності суден.

Правовідносини у сфері будівництва нових об'єктів нерухомості врегульовані частково нормами цивільного права в 61-й главі ЦК України [1], частково 33-й главою ГК України [2], відносно портів – окремими статтями Кодексу торговельного мореплавства України [4]. Певне правове регулювання наявне в локальних законодавчих і нормативних актах фінансового законодавства – законі України “Про фінансово-кредитні механізми та управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю” [5], “Про фінансові послуги та державне регулювання ринку фінансових послуг” [6]. Таким чином, різноманітність типів об'єктів нерухомості, а також правовідносини, що складаються при їх створенні, є досить специфічними й обумовлені декількома етапами цього процесу – ухваленням рішення про створення (будівництво) нового об'єкта, інвестуванням будівництва, безпосередньо будівництвом, оформленням прав власності на створений об'єкт і необхідністю його подальшої експлуатації. Стаття 331 ЦК України фіксує момент, з настанням якого новостворені об'єкти нерухомості (житлові будинки, будівлі, споруди й т. д.) стають цілісними об'єктами у момент завершення будів-

ництва (створення майна). Таким чином, з погляду права цивільного, будівництво – це процес створення нерухомого майна. Разом з тим, право власності на нерухоме майно підлягає державній реєстрації (ч. 1 ст. 182 ЦК України). Крім того, після закінчення будівельних робіт об'єкт повинен бути прийнятий в експлуатацію спеціально створеною державною комісією. Отже, процес будівництва (створення) об'єкта завершується із прийняттям об'єкта в експлуатацію, однак правоутворюючим моментом для виникнення об'єкта власності є все-таки його державна реєстрація, що і встановлено ч. 2 ст. 331 ЦК України. Таким чином, створення нового об'єкта права власності є комплексним процесом і не обмежується винятково створенням будівельної продукції. Наявна відсутність систематизації правових норм у цьому процесі, неминучі колізії понятійного апарата нових законів і діючих “радянських” нормативів свідчить про те, що правоутворююча й правозастосовна діяльність в галузі новостворюваної нерухомості, зобов'язальних правовідносинах, що виникають при придбанні права власності на нову річ і права на результат будівництва, вимагає подальшого законодавчого врегулювання.

### ЛІТЕРАТУРА

1. Цивільний кодекс України від 16. 01. 2003р. № 435 //Офіційний вісник України.-2003.-№ 11.- Ст. 461.
2. Господарський кодекс України від 16. 01. 2003р. № 436 // Відомості Верховної Ради України.-2003.-№ 18-22.- Ст. 144.
3. Земельний кодекс України від 25. 10. 2001р. № 2768 // Офіційний вісник України.-2001.-№ 46.-Ст. 2038.
4. Кодекс торговельного мореплавства від 23. 05. 1995р. № 176/95 //Відомості Верховної Ради України.-1995.-№ 17.- Ст. 319.
5. Закон України “Про фінансово-кредитні механізми та управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю” від 19. 06. 2003р. № 978 //Офіційний вісник України.-2003.-№ 30.- Ст. 1525.
6. Закон України “Про фінансові послуги та державне регулювання ринку фінансових послуг” від 12. 07. 2001р. № 2664 //Офіційний вісник України.-2001.-№ 154.- Ст. 1457.
7. Наказ Держбуду України № 127 від 24. 05. 2001р. “Про затвердження інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна” //Офіційний вісник України.-2001.- № 28.- Ст. 1290.
8. Про затвердження єдиного класифікатора житлових будинків: Наказ Держбуду України № 215 від 30. 09. 1998р.: <http://www.liga.net/zakon/liga/zakon/html#elit>
9. ДБН В. 2. 2-15-2005 “Житлові будинки. Основні положення” // Інформаційний бюлетень Держбуду.-2005.-№ 5.- С. 5.
10. Ксенофонт. О доходах, III, 12-14. Хрестоматия по истории древней Греции / Под ред. Д. П. Каллистова, М.: Мысль, – 1964.- С. 142.
11. Доценко-Белоус Н. Правовая энциклопедия инвестирования строительства: Практическое пособие. – Київ: Юридична практика, 2006. - С. 47.