

УДК 711

Недава О.Л.,

Київський національний університет будівництва і архітектури

## ПОНЯТТЯ «НЕРУХОМІСТЬ» У ЗАКОНОДАВСТВІ РІЗНИХ КРАЇН

*У даній статті викладені основні розбіжності в трактуванні поняття «нерухомість» у законодавстві різних країн.*

Природним базисом будь-якої економічної і соціальної діяльності людства є земля. У сфері нерухомості під словом «земля» розуміється земельна ділянка - частина земельної поверхні з установленими межами, яка характеризується певним місцем розташуванням, господарським використанням, правовим режимом та іншими суттєвими ознаками, з визначеними щодо неї правами.

Нерухомість у будь-якому суспільному устрої є об'єктом економічних і державних інтересів, тому для цієї категорії майна обов'язкова державна реєстрація прав на неї. Це дає змогу ідентифікувати об'єкт нерухомості та суб'єкта, який має права на нього, адже зв'язок між ними невидимий, а передача нерухомості шляхом фізичного переміщення неможлива.

Варто сказати, що протягом історії економічного розвитку України пріоритетність житла як блага і як джерела доходу змінювалася. За радянських часів сутність житла як джерела доходу заперечувалася, оскільки житло перебувало в державній власності, виступало тільки як об'єкт соціального споживання, тому що надавали його громадянам не на основі масової купівлі-продажу, а за державним розподілом. Житло як благо становить основну умову життєдіяльності людей, проте воно може виступати і як джерело доходу. Останнім часом ми все частіше бачимо оголошення, коли квартири або будинки здаються в оренду.

Поділ майна на рухоме і нерухоме походить ще за часів римського права. Загальновідомо, що нерухоме майно є базою, без якої неможливе існування жодного розвинутого суспільства та держави. Розглянемо, як трактується поняття нерухомості. «Нерухоме майно — це будь-яке майно, яке складається із землі, а також будівель і споруд на ній».

«Майно є нерухомим за його природою, або в силу його призначення, або внаслідок предмета, належність до якого воно становить». «Нерухомість, нерухоме майно — реальна земельна і вся матеріальна власність. Включає все матеріальне майно під поверхнею землі, над її поверхнею або прикріплене до землі». «Нерухомим майном» визнаються за законом землі й всякі угіддя, будинки, заводи, фабрики, лавки, всякі будівлі й пусті дворові місця, а також залізниці». Як бачимо, в усіх наведених визначеннях мова йде про землю і все,

що нерозривно з нею пов'язане. Із теоретичної точки зору в економіці нерухомості під об'єктом нерухомості розуміється земельна ділянка (ділянка земної поверхні) з усією нерухомістю, яка є над нею і під нею.

У кожній країні, між іншим, існують свої правові особливості цього поняття. Єдиним загальним є наступний підхід: нерухомість — це все те, що не може без значної шкоди бути переміщеним відносно землі, а також сама земля (земельна ділянка).

### Основні розбіжності в трактуванні поняття «нерухомість» у законодавстві різних країн.

№ п/п	Об'єкт нерухомості відповідно до законодавства	Україна	Німеччина	Італія	Японія	Швейцарія	Росія	Франція
1	Земля	+	+	+	+	+	+	+
2	земельні ділянки	+	+	+	+	+	+	+
3	ще не видобуті корисні копалини	+	+	+	+	+	+	+
4	відокремлені водні об'єкти	н.в.	н.в.	н.в.	н.в.	н.в.	+	+
5	багаторічні насадження	+	н.в.	н.в.	н.в.	н.в.	+	+
6	Будівлі та споруди, їх структурні елементи	+	+	+	+	+	+	+
	житлові будинки	+	+	+	+	+	+	+
	квартири	+	+	+	+	+	+	+
	місця загального користування житлових будинків	+	+	+	+	+	+	+
	дачі	+	+	+	+	+	+	+
	садові будинки	+	+	+	+	+	+	+
	гаражі	+	+	+	+	+	+	+
7	Підприємства (їх структурні підрозділи) як цілісні майнові комплекси	+	н.в.	н.в.	н.в.	н.в.	+	н.в.

Примітки: + - об'єкт нерухомості входить до складу поняття "нерухоме майно"  
н.в. - віднесення об'єкта до нерухомого майна не врегульовано.

Німецький цивільний кодекс до нерухомості відносить земельні ділянки, їх складові частини; речі, міцно пов'язані з ґрунтом; споруди; продукти землі, поки вони зв'язані з ґрунтом; насіння, якщо воно внесене в землю; рослини і насадження (ст.ст. 94-96 Німецького цивільного укладу). Аналогічні ознаки нерухомості містяться в Цивільних кодексах Італії (ст. 812), Японії (ст. 86), Швейцарії. Французьке право виходить із ширшої концепції нерухомості (ст.ст. 517-526 Французького цивільного кодексу). До нерухомості за самою її

природою віднесені земля і пов'язані з нею споруди, врожай, ліси тощо; за її призначенням — машини, інструменти і сировина, що використовується на підприємстві, сільськогосподарське знаряддя й худоба, хоча за своєю природою вони є рухомими. Якщо ці нерухомості виділяються зі складу господарства, то розглядаються як рухоме майно. Під поняття «нерухомість» підпадають також установлені на землю майнові права — сервітути, іпотека.

Згідно із цивільним законодавством Російської Федерації нерухомість це земельні ділянки, ділянки надр, відокремлені водні об'єкти і все, що міцно зв'язане із землею, тобто об'єкти, переміщення яких без значної шкоди їх призначенню неможливе, в тому числі ліси, багаторічні насадження, будинки, споруди. Відповідно до ст. 130 Цивільного кодексу Російської Федерації до нерухомості належать також кондомініуми і підприємства як майнові комплекси.

Виходячи із визначення, що міститься в законодавстві України, нерухомість — земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на них, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

#### ЛІТЕРАТУРА:

1. Гончаренко М. І. Речові права на нерухомість в зарубіжних правових системах // Українське право. – 1998. – № 1.
2. Житловий кодекс України 1983р.;
3. Закон України «Про іпотеку» від 05 червня 2003 р. № 898-IV зі змінами та доповненнями. – Режим доступу: [www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua)
5. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III зі змінами та доповненнями. – Режим доступу: [www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua)
7. Закон України " Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень ";
8. Конституція України від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР зі з мінами та доповненнями. – Режим доступу: [www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua)
9. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV зі змінами та доповненнями. – Режим доступу: [www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua)

#### АННОТАЦІЯ

В данной статье изложены основные расхождения в трактовке понятия «недвижимость» в законодательстве разных стран.

#### ANNOTATION

In this article basic divergences are expounded in interpretation of concept «The real estate» in the legislation of different countries.