

НАУКОВІ СТАТТІ



**Спасибо-Фатєєва Інна,
доктор юридичних наук, професор
в.о. завідувачки кафедри цивільного права
НЮУ імені Ярослава Мудрого**

УДК 347.2

DOI: <https://doi.org/10.69724/2786-8834-2024-1-1-7-36>

Оглядомо про проблематику розуміння нерухомості як об'єкту в українському праві

Спасибо-Фатєєва Інна. Оглядомо про проблематику розуміння нерухомості як об'єкту в українському праві

Анотація

В статті розкривається поняття нерухомості за українським законодавством, аналізуються її види, виявляються спірні підходи до значення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Звертається увага на умовність наданих у законі критеріїв визначення нерухомості, зокрема щодо квартири та парко-місця як так званої «просторової власності», багатоквартирного будинку. Доводиться, що реальним показником віднесення тих чи інших речей до нерухомих є не стільки її фізичні властивості та юридичні вимоги до оформлення прав на нерухомість, їх набуття та припинення, а значення цих речей для цивільного обороту. Така само причина й дозволу такого правового наслідку самочинного будівництва як наявність правового механізму набуття права власності на нього. Зважається на проблемність значення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно як юридичного факту, яке слідує з практики Верховного Суду. Дискутується значення частки в праві на нерухомість як об'єкту права, що має аналогічний правовий режим із самою нерухомістю.

Ключові слова: нерухомість, об'єкт, право власності, квартира, будинок, цивільний оборот, державна реєстрація, частка в праві власності.

Постановка проблеми

Нерухомість як один із найвагоміших об'єктів права в сучасних правовідносинах регулюється недосконало, що породжує численні проблеми на практиці. Спроби їх вирішення далеко не завжди сприймаються як вдалі. Залишаються спірними питання значення цивільного обороту для розуміння самої сутності нерухомості, державної реєстрації — для встановлення моменту набуття права власності на нерухомість, зв'язок частки в праві на нерухомість і нерухомості як різних об'єктів та ін.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Серед цивілістичних досліджень питань, які стосуються окресленого в цій статті їх кола, не так багато. Зазвичай в наукових працях українських цивілістів розкривається тематика об'єктів права взагалі та нерухомості як одного з них. Дослідженню цих питань, у тому числі в контексті державної реєстрації прав на нерухоме майно, приділялася увага в наукових працях А. М. Мірошніченко, Ю. Ю. Попова, Ю. Є. Ходико, Ю. В. Мици, Д. С. Спесивцева, П. Ф. Кулинич, В. Є. Кисля, які були використані при написанні цієї статті.

Формулювання мети статті

Метою цієї статті є не лише демонстрація сучасного стану суперечливого визначення критеріїв віднесення речей до нерухомих, значення державної реєстрації права власності на нерухомість у юридичному складі та інші спірні питання, що постають на практиці, а й власне бачення шляхів вирішення тих проблем, які постають на практиці.

Викладення основного матеріалу

Нерухомі речі завжди були і залишаються одним із вагомих і привабливих об'єктів права. Вони є значущими показниками майнового стану особи, до того ж їх наявність в природі обмежена (більшою мірою це стосується земельних ділянок, але й значною мірою й будинків та будівель). Тож вони являють собою значну цінність і для конкретних осіб, і для суспільства. Тому в суспільних інтересах завжди необхідно встановити такі правила обороту нерухомості, які були б не тільки зрозумілими, а й контрольованими, прозорими, тобто такими, що надавали би можливість безпечно придбавати та відчужувати нерухомість. Останнє досягається лише за наявності правових механізмів контролю або обліку цих об'єктів, що забезпечується державою. В Україні це державна реєстрація прав на нерухоме майно та її обтяжень.

Задавалося б, все ясно і логічно, але практика доводить наявність численних проблем, пов'язаних із нерухомістю, правами на неї та їх захисту. Серед всіх цих проблем варто зазначити на такі, як поняття нерухомості, критерії, які покладені в його основу, види нерухомого майна; значення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та момент набуття прав на нього.

1.1. Спроба віднайти критерії для віднесення речей до нерухомих

1.2. Складність викликає те, що, по-перше, у ст.181 Цивільного кодексу України¹ (далі – ЦКУ) чітко не визначений критерій поділу речей на рухомі та нерухомі. Вбачається лише як такий – *пересування* у просторі: для рухомих це відбувається вільно, а для нерухомих переміщення є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Тобто критерій такого поділу речей суто фізичний і, як його наведено в нормі, – без будь-яких виключень. І якщо для рухомих речей, за загальним рахунком, непорозуміння не виникає, то це не так щодо речей нерухомих.

¹ Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. №435-IV URL: // <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

Справа у тому, що сучасні технології дозволяють пересування будинків і будівель (не говорячи вже про споруди) в просторі, після чого вони на новому місці розташування не втрачають і не змінюють свого призначення. Звичайно, що подібні маневри бувають нечасто, але виключати їх не можна. Ясно також те, що будинки не підлягають пересуванню і зовсім не в цьому полягає їх функціональне призначення, на відміну від рухомих речей.

1.2. Слід замітити, що здавна було встановлено дещо інший критерій віднесення речей до нерухомих. Це – щільний зв'язок із землею, і напевно саме він і обумовлює неможливість вільного пересування. Тим не менш зараз в ст. 181 ЦКУ про такий критерій не згадується.

1.3. Крім того, такі об'єкти, як повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти мають рухатися саме за своїм призначенням. Тобто тут взагалі відсутня ознака нерухомості. Зв'язок із землею є, хоча й опосередкований – судна рухаються по воді, але водоймища є елементами землі. Літак виповнює польоти, але він не може існувати лише в повітряному середовищі. Космічні об'єкти – окрема ситуація.

Тож позначені об'єкти дорівнені до нерухомості не через спільні ознаки з природною (земля) і штучною (будинки, споруди) нерухомістю, а через юридичну ознаку – необхідність їх державної реєстрації.

Щодо цих речей, то законодавець прямо не назвав їх нерухомими, а застосував іншу нормативну конструкцію – *поширив на них* правовий режим нерухомої речі. І причиною цього є не фізичні властивості цих речей, а їх значення для економіки та статусу країни, задля чого ведеться їх облік і має бути державна реєстрація прав на них, як про це вказується у абз.2 ч.1 ст. 181 ЦКУ.

Тобто, до речей, дорівняних до нерухомих, застосовується вже не фізичний, а юридичний критерій – державна реєстрація прав на них.

Логічно було би припустити, що такі речі регулюватимуться в інших законах та кодексах (зокрема, Повітряному кодексі, Кодексі торговельного мореплавства, Законі «Про транспорт», у транспортних статутах). Але цього не сталося – належного регулювання правового режиму таких речей як нерухомих ці закони не містять. Більше того, в нормативно-правових актах, де регулюється облік цих речей, не йдеться про державну реєстрацію прав на них.

Відповідно, якщо в ст. 181 ЦКУ щодо повітряних та морських суден, суден внутрішнього плавання, космічних об'єктів встановлено не фізичний, а юридичний критерій їх віднесення до нерухомих, яким є державна реєстрація прав на ці об'єкти, але зі спливом майже 20 років після набуття чинності ЦКУ цього зроблено не було, то чи означає це те, що вказані речі не вважаються нерухомими?

Можливе й інше питання: якщо відсутня державна реєстрація прав на ці речі, то в чому полягає сенс їх віднесення до нерухомих? Принаймні ми вже маємо досвід того, що законодавець змінив норму про нерухомість щодо підприємства як єдиного майнового комплексу. В попередній редакції ст. 191 ЦКУ встановлюю-

валося, що підприємство є нерухомим майном, а з 2018 р. воно таким вже не вважається.²

На відміну від зазначених речей, на які ЦКУ поширює правовий режим нерухомого майна, такі надбудови над земельною ділянкою як мала архітектурна форма (МАФ) нерухомістю не є. МАФ – це елемент декоративного чи іншого оснащення об'єкта благоустрою – альтанки, павільйони, навіси та ін. (ч. 2 ст. 21 Закону України «Про благоустрій населених пунктів»³). Причиною того, що МАФи не вважаються нерухомістю якраз є те, що вони можуть переміщуватися у просторі без пошкоджень, тобто цілком відповідають наведеній у ст. 181 ЦКУ ознаці. Щоправда, буває, що будучи МАФами, ці споруди з часом «укріплюються» для більш цільного зв'язку з землею і стають по своїм фізичним властивостям нерухомістю. Для визначення ж того, яка це річ, слід звертатися до наявності чи відсутності відповідних дозволів на проведення змін у цих речах.

1.4. Якщо оперувати обома зазначеними вище критеріями для віднесення речей до нерухомих – *фізичний* (природно властивість) та *юридичний* (державну реєстрацію прав на них), то в обох випадках вбачаються хиби. В першому – щодо будівель, будинків та споруд; у другому – щодо відсутності державної реєстрації прав на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти.

Виходить, що єдиним «безпроблемним» об'єктом, який можна вважати нерухомістю, є лише земельна ділянка. Вона і природно являє собою річ, яку неможливо фізично пересувати у просторі (хіба що поверхневий ґрунт), і юридично права на неї підлягають державній реєстрації.

Решта ж об'єктів за тими чи іншими підставами не відповідають зазначеним у законі критеріям.

1.5. Варто торкнутися ще одного боку цих критеріїв, аби розібратися у тому, до якого виду речей – рухомих чи нерухомих – віднести самочинне або незавершене будівництво. При розгляді цього питання постає необхідність звернутися одразу до трьох ракурсів: (а) через використання фізичного критерію, тобто існування таких будівель чи будинків; (б) через використання юридичного критерію, тобто правових наслідків державної реєстрації прав на зазначені самочинно зведені або незавершені будівництвом будинки чи будівлі; (в) пов'язаність прав на ці об'єкти з правами на земельну ділянку, тобто який з двох об'єктів (земельна ділянка чи зведене на ній) визначають правову долю один одного.

1.6. Врешті решт постає цілком логічне питання про те, чи мають спрацьовувати обидва критерії – фізичний та юридичний – для віднесення речей до нерухомих, чи достатньо одного з них. Так, якщо навіть не звертатися до таких «аномальних» об'єктів, як самочинне та незавершене будівництво, а залишитися цілком

² Зміни до ЦКУ були внесені у Прикінцевих та перехідних положеннях Кодексу України з процедур банкрутства від 18.10.2018 р. № 2597-VIII URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2597-19#Text>

³ Про благоустрій населених пунктів : Закон України від 06.09.2005 р. № 2807-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2807-15#Text>

у звичній не лише для пересічного громадянина, а й для нотаріуса і судді площині уявлень про нерухоме майно, то можна переконатись, що квартира як вид нерухомості також однозначно не відповідає критеріям, про які йшлося вище.

2. Види нерухомих речей

2.1. Норми, якими регулюються ті чи інші об'єкти, що є нерухомістю, розпо-рошені по ЦКУ й іншим законам і кодексам. Так, відповідні норми містяться у книзі 3 ЦКУ, де регулюється право на житло, право на земельні ділянки, яке також регулюється Земельним кодексом України, Законом «Про оренду землі» та ін. Визначення нерухомості – земля, земельна ділянка, зведене на земельній ді-лянці, елементи зведеного за земельній ділянці – квартири; об'єкти, які взагалі не мають жодних підстав вважатися нерухомими, крім норми закону, яка дорівнює їх з нерухомістю.

2.2. Єдино безсумнівно нерухомою річчю є *земельна ділянка*; тобто цей об'єкт природно являє собою нерухому річ. Про земельні ділянки як об'єкт права влас-ності йдеться у ст. 373 ЦКУ, але більшою мірою – в Земельному кодексі України⁴.

Те, що знаходиться *на* земельній ділянці, буде нерухомістю лише в разі, коли їх переміщення є неможливим без знецінення та зміни його призначення (ст. 181 ЦКУ). Це будинки, будівлі, споруди, приміщення. У ЦКУ їх визначення не нада-ється, але вони визначаються в інших законах. Не є окремим об'єктом асфальтове покриття земельної ділянки, насадження на ній, навіть багаторічні.

2.3. *Будівлями* визнаються земельні поліпшення, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несуче-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення майна, тварин, рослин, збереження інших матері-альних цінностей, провадження економічної діяльності (підп. 14.1.15 ст. 14 По-даткового кодексу України⁵).

Поняття *житлового будинку*, садиби та квартири надані в статтях 380–382 ЦКУ.

2.4. Те, що здається звичним і таким, з яким ми стикаємося повсякденно і час-то пересічні громадяни навіть не замислюються над тим, власниками чого вони є, при глибшому погляді стає каменем спотикання. У власників квартир немає сум-ніву, що їм належить нерухомість. Між тим *квартира* являє собою по суті лише простір⁶, в якому живуть люди, окреслений за допомогою будівельних конструкцій багатоквартирного житлового будинку.

⁴ Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>

⁵ Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>

⁶ Ю. Мица Право нерухомості: кризь призму судової практики : монографія / за ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. – Харків : ЕКУС, 2021. – 344 с, с. 140–166.

Важко охарактеризувати такий простір з точки зору природних наук, бо це не повітря і не децю уречевлене, що існує окремо від будинку. *Технічно* розуміння квартири, може, й не таке проблемне. *Економічно* – також, адже існує ринок житла зі всіма його атрибутами. Й економічні науки опікуються створенням житла, інвестуванням в його зведення, оборотом тощо. Тож в цих аспектах складнощі стосуються цілком повсякденних питань зведення та експлуатації багатоквартирного будинку, вкладення інвестором коштів і забезпечення надання йому квартири відповідно до договору, укладеного з ним. А от *юридично* проблематика розуміння квартири є сутнісною і це має істотне значення, оскільки без ясності у тому, що являє собою ця річ, не може надаватися її ефективного регулювання як об'єкту права. Відповідно, цим вже закладаються різного роду вади, що можуть в подальшому знайти свій прояв і послугувати підставою для різних порушень і різних спорів.

Попри те, що визначити квартиру як *річ* важко, при визначенні її як *об'єкту* права таких складнощів немає. Квартира може бути віднесена до нерухомості за обома визначеними у ст. 181 ЦКУ критеріями – *фізичним*, адже квартиру розміщувати у просторі неможливо у будь-якому разі (на відміну, до речі, від будинку, що гіпотетично можливо), та *юридичним*, адже право власності на квартиру підлягає державній реєстрації. Зовсім не потрібний при цьому критерій цільного зв'язку з землею, адже квартири на різних поверхах віддалені від земельної ділянки, яка не чинить вплив на саму по собі квартиру. Щільно пов'язаний із земельною ділянкою сам багатоквартирний будинок, але цей будинок і квартира в ньому є різними речами як об'єктами.

2.5.Водночас не можна відвертати те, що квартира є складовою *багатоквартирного будинку* і, більше того, що будинок як такий складається з квартир та допоміжних і нежитлових приміщень. За такого погляду будинок можна було би вважати складною річчю, а квартиру – простою. Однак цей простий логічний прийом, який здається бездоганним, для таких речей як квартира та будинок не спрацьовує.

Причиною цього є те, що *фізично* будинок існує і в цьому не важко переконатися – його можна не тільки побачити, а й увійти в нього. Проте *юридично* як об'єкт права його може не існувати.

Неординарність цієї ситуації полягає, по-перше, у тому, що багатоквартирний будинок сприймається як річ, а відтак і як об'єкт, але не є ані річчю, ані об'єктом, бо речі є об'єктами права, тобто якийсь суб'єкт має право на цей об'єкт. Якщо ж багатоквартирний будинок не належить визначеному суб'єкту, то його не існує й як об'єкта права. По-друге, всюди, у тому числі в законодавстві, вживається термін «багатоквартирний будинок» і при цьому визначення того, що він являє в правовій площині, не надається. Визначення, надане у ст. 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»⁷ правовим не є, а ре-

⁷ Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України від 14.05.2015 р. № 417-VIII URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text>

гулювання в цьому Законі відносин власності свідчить, що багатоквартирний будинок не є об'єктом права власності, а об'єктами, що можуть належати на праві власності, є квартири, допоміжні приміщення та нежитлові приміщення цього будинку.

При чому в одних випадках буває, що з самого його зведення багатоквартирний будинок не є об'єктом права, а об'єктом права одразу стають квартири в ньому. Буває й так, що властивість будинку як об'єкту права згодом зникає, наприклад, коли право на будинок реєструється за забудовником, а потім поступово реєструються права на окремі квартири в цьому будинку за інвесторами, які вклали кошти до завершення будівництва, або покупцями, які придбали у забудовника квартири вже після державної реєстрації прав на будинок. Це доволі цікавий з правової точки зору феномен, коли будинок поступово перестає бути об'єктом права, начебто тане в правовому аспекті.

І дійсно, будинок складається з тих само елементів, що і квартири – стін, стель, підлог. Конструктивно всі вони становлять і будинок, і квартиру. Інженерна позиція обумовлює юридичну позицію щодо визнання чи невизнання об'єктом права такої нерухомої речі як багатоквартирний житловий будинок. Адаже право на одні й ті само стіни чи стелі або підлоги не може одночасно належати різним особам як власникам різних об'єктів права – квартири і будинку. Звісно, що стіна будинку є й стіною квартири. Однак з іншого боку, стіна однієї квартири є й стіною іншої; тож квартири, що межують між собою, технічно мають спільні елементи, а юридично це різні об'єкти.

Виходить, що в різних комбінаціях ми отримуємо різні результати – у двох квартир поряд одні й ті самі стіни або стелі і, відповідно, підлога, але вони є окремими об'єктами права. Натомість у квартири і будинку за аналогічних конструкцій інші правові наслідки – квартира є об'єктом права, а багатоквартирний будинок не є.

2.6. В чому ж тут дійсна причина? Звісно, що не в будівельних технологіях і не в державній реєстрації, а в *значенні цих речей для цивільного обороту*. Так, квартири є речами, які вільно обертаються, а у відчуженні багатоквартирного житлового будинку навряд чи є сенс і щодо цього навіть зазвичай не постає й питань. Важко собі уявити, задля чого власнику багатоквартирного будинку (якщо навіть цей факт має місце і право власності на будинок було зареєстровано) може стати необхідним його продати. Не говорячи вже про те, хто його може купити і для чого.

Тим не менш і в цьому аспекті є про що поміркувати. Так, якщо особа значиться власником багатоквартирного будинку, то вона може на свій розсуд ним розпоряджатися, а відтак – і продати. Уявімо, що знайдеться покупець і заборон до обороту цього будинку не існує. Придбавши цей об'єкт, покупець як власник також може вчиняти щодо нього всі юридично значущі дії, крім заборонених.

І зразу спадає на думку те, чи може власник багатоквартирного будинку здійснити намір щодо його використання для інших цілей, ніж під житло і як його наміри стикаються з правами власників квартир у цьому будинку.

Це питання не таке вже й вигадане, оскільки в Главі 28 ЦКУ йдеться не про *багатоквартирний* будинок, а про *житловий* будинок, і те, чи можна ці будинки дорівняти, спірне. Думається, що це різні об'єкти і їхній правовий режим різниться, тому до багатоквартирного будинку не можна однозначно застосовувати норми про житловий будинок, зокрема про його використання лише під проживання (ст. 383 ЦКУ). Тим більш, що має йтися про проживання не в багатоквартирному будинку, а в квартирі у цьому будинку і про проживання не власника багатоквартирного будинку, а власників квартир.

2.7. Якщо слідувати цій логіці, то не існує приписів закону щодо використання багатоквартирного будинку лише для проживання в ньому *його* власника і тому цей власник може прийняти рішення про те, що він буде використовувати цей будинок під офіси або під інші цілі. І для цього він вимагатиме виселення власників квартир, які заважають досягненню такої мети.

Чи буде такий негативний позов задоволено? Як не фантастично сприймається ця ситуація, з правової точки зору її допустити можна. І вийти з подібної ситуації не так вже легко, оскільки не існує прямих норм закону, які б забороняли подібні дії з боку власника будинку.

Чи можна вбачити тут колізію прав? Напевно так, оскільки хоча формально багатоквартирний будинок і квартири в ньому є різними речами, але вони не просто цілком пов'язані між собою, а одна річ складається з інших речей як конструктор Лего.

2.8. Ще одне спостереження, що характеризує правове бачення розглядуваних об'єктів – вище нами постійно вживався термін «річ» щодо багатоквартирного будинку. Річчю є предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права та обов'язки (ст. 179 ЦКУ). Цивільні права можуть виникати щодо багатоквартирного будинку: таким *правом* може бути право власності, зареєстроване на цей будинок. А от *обов'язків* власника багатоквартирного будинку, крім загально визначених у абз.2 ч.2, ч.4, ч.5 ст. 319 та ст. 322 ЦКУ, закон не містить.

В подібній ситуації можна звернутися лише до ч.4 ст. 319 ЦКУ, в якій зазначається, що *діяльність* власника може бути обмежена чи припинена або власника може бути зобов'язано допустити до користування його майном інших осіб лише у випадках і в порядку, встановлених законом. Тобто, по-перше, це стосується *діяльності* власника, а не його права; по-друге, такий законодавчий припис носить суто загальний характер і цілком можливо спрогнозувати, що в подібних ситуаціях виникатимуть спори. При їх вирішенні у суду не буде чітких і ясних критеріїв.

Проблему можна поглибити тим, що в сучасному стані українського буття є чимало зруйнованих або пошкоджених багатоквартирних будинків, які як нерухомість підлягатимуть відновленню. Зараз не про те, наскільки це технічно можливо, а про те, що не виключається, що такі багатоквартирні будинки, які за Житловим кодексом України⁸ відносяться до якогось із житлових фондів, буде визнано

⁸ Житловий кодекс України від 30.06.1983 р. №5464-X URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text>

доцільним переобладнати на нежитлові. І це, поміж іншим, може бути тоді, коли не весь будинок зруйновано, а лише частково.

2.9. Отже, в цих випадках виникає кілька питань.

Перше – про переведення багатоквартирного житлового будинку або поверхів, секцій чи інших частин багатоквартирного житлового будинку з житлового фонду до нежитлового. У відсутність правового механізму для цього і заперечень власників квартир це може бути ускладнено або неможливо.

Друге – про виселення осіб, які проживають у багатоквартирному будинку; при чому не завжди причиною цього є аварійність будинку. Принаймні ті, хто проживає в секції, яка не зруйнована, або на поверхах, які цілком збереглися, можуть не воліти позбавитися свого житла. У подібних випадках не може йтися про примусове припинення права власності для суспільних потреб. Це має бути інша підстава, яка натеper відсутня в законі. Таку підставу варто передбачити в законі, що регулював би відновлення нерухомості в Україні і скоріш за все це вимагатиме затвердження певних програм із економіко-правовими механізмами їх виконання.

Третє – як кваліфікувати підставу набуття права власності на приміщення або саму будівлю після її переобладнання з багатоквартирного будинку: це буде специфікація чи реконструкція?

Отже, можна вбачити, що по-перше, з правової позиції питань чимало і всі вони можуть наражатися на неможливість відповіді на них без врегулювання правових механізмів на рівні закону. По-друге, проблематика визначення нерухомості як теоретично важливе питання переходить у практичну площину, коли постає необхідність *в її обороті* (відчуження, викуп тощо).

2.10. Щодо обороту такої нерухомості як багатоквартирний будинок і квартири в ньому, то це очевидно різні аспекти проблематики, зазначені вище, але не тільки. Склалося майже аксіоматичне сприйняття того, що багатоквартирний будинок з власниками-мешканцями не перебуває в обороті (хоча ще раз слід наголосити, що зовсім виключати цього не можна). А от на етапі *завершення* будівництва і *до оформлення* прав на квартири, а також в разі *припинення* прав всіх власників квартир, які в них проживали, питання про відчуження такого будинку навіть не постає, тобто це робити можна.

Відтак, основною причиною того, що багатоквартирний будинок не бачиться нерухомістю, яка може перебувати в обороті, □ це наявність *прав на квартири* в цьому будинку. Тобто це випадок, коли фізично квартири існують, але права на них не належать особам, *які б проживали* в цих квартирах. При чому стверджувати, що права на квартири взагалі нікому не належить, не можна, адже цілком можна припустити, що хтось, хто зацікавлений позбавитися від усіх жителів багатоквартирного будинку, скупить квартири і стане власником, після чого й постане питання про відчуження нерухомості.

В цій ситуації можливі два варіанти – продати всі квартири або продати багатоквартирний будинок. Обрати один із наведених варіантів, думається, є справою

особи, яка затіяла цю операцію. Складність може бути, коли стане очевидним, що багатоквартирного будинку як нерухомості, як об'єкта права, не існує і тому надати правовстановлюючий документ, який би підтвердив право на такий будинок, буде неможливо.

2.11. Вбачаються паралелі цієї ситуації зі схожою – коли відчужується «бізнес» □ термін, яким оперують економісти, оцінювачі майна, фахівці в корпоративній сфері, зокрема в злитті та поглинанні (англ. mergers and acquisitions, M&A). При цьому аналізуються і запроваджуються різні варіанти – від продажу активів, майна до цінних паперів (акцій), обміну акцій. І є варіант тих форм реорганізації юридичної особи, які передбачена в ЦКУ – злиття та приєднання (ст. 107). Тож моделі обороту різні – договірні і реорганізаційні (не зовсім коректні вирази, але вони слугують для порівняння моделей, що мають в своїй основі відмінності). Тобто продається майно різних видів або відбувається реорганізація юридичної особи.

При намаганні перетворити багатоквартирний будинок на нежитлову будівлю способів також два, хоча обидва вони полягають у продажі майна. Це може бути продаж квартир або продаж багатоквартирного будинку.

У площині права на цьому шляху забагато не тільки окреслених вище, а й інших проблем (і в обранні способу відчуження нерухомості, і в процедурних питаннях), і всі вони не вирішені на рівні закону. В ЦКУ навіть відсутня глава чи параграф, якими б регулювалися відносини купівлі-продажу нерухомості, і це потребує реакції при внесенні змін до Кодексу. Дійсно, дивно, що в ЦКУ регулюється і роздрібна купівля-продаж, і контракція сільськогосподарської продукції, і поставка, а купівлі-продажу нерухомості значення не приділяється.

Втім думається, що основною причиною обрання моделі обороту нерухомості, про які йшлося вище, має бути транзакційні витрати і саме вони обумовлюватимуть те, у який спосіб відчужувати нерухомість (чи квартири, чи багатоквартирний будинок).

2.12. *Частка в спільній власності* на нерухоме майно являє собою інший об'єкт права, аніж нерухоме майно – і це зрозуміло. Так склалося з давніх давен і не піддавалося сумніву. Таке розуміння співвідношення частки у праві спільної власності на нерухоме майно і нерухомого майна є безспірно вірним.

Це доктринальне положення знайшло своє закріплення і в законодавстві. Зокрема це норма ст. 177 ЦК про речі та майнові права як різні об'єкти права, це численні норми Глави 26 ЦК (частини 3 та 4 ст. 357, ч.3 ст. 358, ст.361–366). У ч.4 ст. 5 Закону України «Про іпотеку»⁹ встановлюється, що предметом іпотеки може бути *частина об'єкта* нерухомого майна лише після її виділення в натурі і реєстрації права власності/спеціального майнового права на неї як на окремий об'єкт нерухомості. А у ч.2 ст. 6 цього Закону чітко зазначено те, що співвласник

⁹ Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>

(співвласник спеціального майнового права) має право передати в іпотеку свою частку у спільному майні без згоди інших співвласників (співвласників спеціального майнового права), за умови виділення її в натурі та реєстрації права власності (спеціального майнового права) на неї як на окремий об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості.

В статтях 5 та 6 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон про державну реєстрацію речових прав)¹⁰ не йдеться про державну реєстрацію частки в праві спільної власності на нерухоме майно. І лише в ч.2 ст. 4 цього Закону зазначається, що проводиться державна реєстрація змін у праві власності на нерухоме майно, зокрема у разі визначення часток у праві спільної власності чи їх зміни. Тобто в Реєстрі мають міститися відомості про зміну правового режиму власності – з одноосібної на спільну власність.

Тим самим цілком очевидно, що законодавець проводить межу між часткою у праві на нерухомість і нерухомістю як об'єктом права.

Однак останнім часом спостерігається тенденція перегляду основоположних цивілістичних конструкцій, зокрема в регулюванні нерухомості та прав на неї, у тому числі захисту. Не обійшлося і без втручання в устояне бачення права на частку.

Проблема, яку взявся вирішувати Верховний Суд, полягала у тому, чи підлягає нотаріальному посвідченню продаж частки в спільній власності на нерухоме майно. Якщо частка і нерухомість є різними об'єктами, то правове регулювання їх відчуження і вимог до форми договорів має бути окремим. Відтак здавалося б недопустимим аксіоматично вважати, що договір купівлі-продажу частки підлягає нотаріальному посвідченню, оскільки це вимагається статтею 657 ЦК.

Натомість з цього приводу відбулася дискусія, яка вилася на сторінки журналу «Право України», де наводилися аргументи «за» і «проти» такого підходу.¹¹

Верховний Суд визначив за правильне вважати частку в праві спільної власності на нерухоме майно правом на нерухоме майно, вказуючи, що частка нерухомого майна, а саме житлового будинку та земельної ділянки, є майном, що його можна вкваліфікувати.¹²

Однак мали місце окремі думки суддів ВС, які висловились проти такого бачення частки у праві спільної власності, вказуючи, що частка не є частиною матеріального об'єкта й не є правом на частину матеріального об'єкта, а, отже, особа фактично не володіє частиною матеріального об'єкта. Таким чином, частка неру-

¹⁰ Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15?find=1&text=спадши#w1_3

¹¹ Спасибо-Фатєєва І., Крат В., Кись В., Мица Ю. Правова природа частки у спільній власності // Право України. 2022. № 10. С. 14–30.

¹² Постанова Великої Палати Верховного Суду від 20 червня 2023 року по справі № 362/2707/19 // URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/111908321>

хомого майна, яке перебуває у спільній власності, не може бути об'єктом в'їнди-кації.¹³

Неважко помітити, що і навіть в окремій думці наведені не всі аргументи про-ти такого «постмодерністського» бачення частки в праві. На це зважив суддя Верхо-вного Суду В. Крат, нагадавши відомі з римських часів істини, що частка в праві спільної часткової власності, що належить кожному з співвласників, виступає не як частина речі і не як право на частину речі, а як частина права на всю річ як єдине ціле. Тобто, право спільної часткової власності поширюється на все спільне майно, а частка в праві спільної часткової власності не стосується частки майна.¹⁴

Тож від бачення цих об'єктів різними залежить визначення форми договору з ними, можливість обрання такого способу захисту, як в'їдикація. І Верховний Суд в черговий раз демонструє відхилення від доктринального та устояного бачен-ня тих чи інших інституцій задля вирішення тої чи іншої правової проблеми, що постає на практиці. Думається, що спосіб вирішення проблем не може поро-джувати інших проблем і відводити від фундаментальних цивілістичних понять. Адже це шлях до руйнації права, а не відбудування нового «поверху» в сучасному правовому середовищі. Без точок опори вся ця конструкція може завалитися. А та-кими точками опори були і залишаються традиційні правові поняття, якими в цьо-му випадку є річ і частка в праві на річ.

Яким чином пов'язані між собою частка в праві на нерухоме майно і нерухоме майно?

Нерухоме майно є об'єктом права. Якщо суб'єктів права власності на нерухо-мість декілька (співвласники), то їм нерухоме майно належить спільно, а частки і праві на це майно – кожному окремо. Тобто у кожного співвласника є свій об'єкт права – частка в праві на спільне майно.

Що з цього слідує? Співвласники здійснюють свої правомочності щодо права спільної власності *на нерухомість* спільно, за взаємною згодою (статті 359, 369 ЦКУ). Тобто лише за домовленістю між собою вони можуть користуватися нею і її відчужити. Але кожен із співвласників на свій розсуд може розпоряджатися своєю *часткою в спільній власності*, додержуючись лише переважного права інших співвласників (статті 361, 362 ЦКУ).

У відсутність *у спільній сумісній власності часток* співвласники мають лише один об'єкт свого права – нерухоме майно, а часток у праві на це майно не мають. Разом із тим вони можуть відчужувати свої частки один одному (ч.2 ст. 64 Сімей-ного кодексу України¹⁵).

¹³ . Окрема думка суддів Великої Палати Верховного Суду Ткачука О. С., Власова Ю. Л., Гриціва М. І., Прокопенка О. Б., по справі № 362/2707/19 // URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/112803216>

¹⁴ Окрема думка судді Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду Крата В. І. від 27.07.2023 р. у справі № 688/4167/16-ц URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/11248451>

¹⁵ Сімейний кодекс України від 10.01.2002 р. № 2947-III URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2947-14#Text>

3. Незавершене та самочинне будівництво — це нерухоме майно?

3.1. Усі наведені вище об'єкти (будинки, квартири) мають відповідати вимогам, встановленим законодавством. Наприклад, житловий будинок має бути введений до експлуатації і право на нього зареєстроване. Якщо цього не зроблено, то має місце інший об'єкт — незавершене будівництво (ст. 331 ЦКУ).

Нерухома річ створюється в процесі будівництва, який триває певний час. Буває так, що цей процес не закінчено і нерухома річ як об'єкт права не виникла, адже за загальним правилом право на неї виникає з моменту прийняття її в експлуатацію та державної реєстрації права на нерухомість. Тож на певній стадії будівництва через його призупинення ще немає результату робіт — завершеного будівництва, а матеріали, які використані в процесі будівництва, як такі вже не існують. Це може бути на різних стадіях будівництва і воно може мати вигляд законсервованого об'єкта чи навіть без цього.

Тоді постає питання про те, як позначити *дещо*, реально існуюче, але не існуюче для права.

З цього приводу можуть мати місце різні точки зору.

Перша: що незавершене будівництво не є об'єктом, а є процесом, а об'єктом були та залишаються матеріали та обладнання, які використовувалися в процесі будівництва. Таке бачення походить із абз.1 ч.3 ст. 331 ЦК України.

Друга: оскільки в процесі будівництва створюється нова річ (з одних речей — будівельних матеріалів інша річ — нерухоме майно), то нерухомість, на якій би стадії зведення вона не була, це новий об'єкт, у якому будівельні матеріали як речі вже зникли.

Третя: незавершене будівництво — це специфічна нерухомість, яка є такою в силу відповідності одному критерію, позначеному в ст. 181 ЦК — безпосередній зв'язок із землею і неможливість вільного пересування без пошкодження, і відповідності другому критерію — відсутність державної реєстрації права на неї. Однак у разі, коли державну реєстрацію права було здійснено (абз.2 ч.3 ст. 331 ЦК України), наявні обидва критерії нерухомого майна — фізичний та юридичний.

Четверта: якщо об'єкт незавершеного будівництва є предметом договору будівельного підяду, в процесі виконання робіт за цим договором не виникає такого об'єкту речового права як нерухомість.

Серед цих позицій одне твердження видається беззаперечним — що матеріалів як таких, що були використані при зведенні нерухомості, не існує як об'єктів права. Вони поєдналися і створили інший об'єкт, який стає об'єктом права або при завершенні будівництва, або при державній реєстрації до завершення будівництва. Дивно те, що такий, здавалось би, логічний висновок якраз іде всупереч із підходом законодавчої та судової влади. Адже зроблений висновок наражається на абз.1 ч.3 ст. 331 ЦКУ, який суди тлумачать формально, без врахування сутності заміни однієї речі на іншу. Це можна порівняти з тим, що в процесі створення горщика, коли ще гончар не завершив свою справу, ми би стверджували, що це глина, хоча

виріб має вигляд горщика. Або якщо господиня ще не доварила борщу, то ми б стверджували, що перед нами буряк, морква, картопля та ін.

Бачиться безспірним те, що на етапі створення речі матеріали, які при цьому використовувалися, зникають як об'єкти права.

Натомість не можна й стверджувати, що до завершення будівництва вже існує нерухоме майно як об'єкт права (а не матеріали), адже для цього має бути наявним юридичний критерій – державна реєстрація права на нього. Її може бути здійснено лише за умов, коли є необхідність у відчуженні об'єкта незавершеного будівництва. Тобто в процесі будівництва, при його зупиненні і навіть консервації не виникає нового об'єкта права, аналогічного нерухомості. Наявний лише предмет договору будівельного підяду, що має значення для виконання робіт. Якщо роботи зупинені, але договір не припинився, можлива заміна сторін цього зобов'язання (замовника та підрядника) задля продовження виконання робіт. Для цього не потребується уведення до підрядних правовідносин якогось об'єкта. А задля укладення договору з відчуження об'єкта незавершеного будівництва здійснюється державна реєстрація права на нього і він стає об'єктом права – нерухомим майном.

Навіть при завершенні виконання робіт і появи їх результату – зведеного будинку між сторонами договору будівельного підяду не виникають якісь інші правовідносини, крім фіксації належного виконання. Не відбувається переходу прав на результат будівельних робіт від підрядника до замовника, оскільки річ виникає вперше як така, що була створена. А оскільки створена вона була на замовлення і підрядник виконував роботу для замовника, то підрядник не міг набути прав на цю річ і передати ці права замовнику. Невірне розуміння таких правових зв'язків привело свого часу до спірної норми, що містилася у ст. 876 ЦК, яку згодом було замінено на іншу і зараз в ній міститься лише те, що власником об'єкта будівництва або результату інших будівельних робіт є замовник, якщо інше не передбачено законом або договором.

Інша ситуація, коли будівництво не завершено, а договір підяду припинено. Тоді будівництво або консервується, або залишається як є. Виходить, що відсутній і об'єкт зобов'язання, і об'єкт речового права. Натомість в реаліях існує дещо зовні схоже на нерухомість. Відтак ми вимушені будемо вважати, що у відсутність об'єкту відсутнє й право на нього, відсутній і суб'єкт такого права. Це цілком логічно, але для життєвих реалій навряд чи подібний стан речей слід вважати прийнятним. Хоча б тому, що не виключаються ситуації, коли в силу стану цього квазіоб'єкту може бути завдана шкода і постане питання про суб'єкта відповідальності. Тоді напрошується висновок про необхідність у будь-якому разі при зупиненні будівництва проводити державну реєстрацію прав на незавершене будівництво як нерухоме майно.

Таким чином, за ЦКУ підставою для виникнення такої нерухомості як об'єкт незавершеного будівництва є цивільний оборот. Саме для обороту потребується державна реєстрація прав на цей об'єкт. Натомість слід говорити й про виникнен-

ня такого об'єкту й у випадках незавершеності процесу будівництва, припинення договору підряду і консервації об'єкта, оскільки цього вимагає охорона прав інших осіб. Також потребує врегулювання правовий стан незавершеного будівництва, якщо замовник не здійснює дій навіть щодо консервації робіт. Тобто у всіх цих трьох випадках є необхідність у досягненні правової визначеності з розумінням нерухомості в силу етапності її створення і можливості на кожному з цих етапів зупинення будівництва. набуває властивостей нерухомості, якщо тільки вона не є предметом чинного договору будівельного підряду.

3.2. *Самочинно зведені будівлі* є ще одним непростим цивілістичним явищем. Зазвичай увага акцентується на терміні «самочинно» безвідносно до пов'язаних з ним слів. Натомість вони заслуговують на увагу.

В ЦК є норма про *самочинне будівництво*, а не про самочинно зведені будинки. З одного боку це доводить відсутність такого об'єкту права як будинок, але з іншого – використання терміну «будівництво» сприймається як процес, а не його результат. І це також начебто підкреслює відсутність правового результату – виникнення об'єкту права.

Між тим у численних випадках технологічно процес самочинного будівництва завершено і з'являється фізичний об'єкт, в якому проживають люди, користуються ним, тобто все відбувається так само, якби це був об'єкт права.

Принципова різниця втім у тому, що самочинно збудований реальний будинок є «правовим маревом» і ніхто не має жодних прав на нього. Передусім це відбивається на неможливості розпоряджатися ним. Тож і в цьому випадку показовим для розуміння фізично, а не юридично існуючої речі знов-таки є цивільний оборот. Саме для того, щоб подолати цю незручність особа прагне до набуття прав на самочинно зведений будинок і це прагнення не відвертається ані законом, ані судовою практикою.

Закон хоча й містить загальну норму про те, що самочинне будівництво не породжує права власності, але жорстко не наполягає на тому, щоб порушник вчинив дії для відновлення стану земельної ділянки, тобто про знесення самочинно збудованого на ній. Норма про такий правовий наслідок міститься в ч.4 ст. 376 ЦКУ із зазначенням на те, що знесення має бути тоді, коли власник (користувач) земельної ділянки заперечує проти визнання права власності на нерухоме майно за особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво на його земельній ділянці, або якщо це порушує права інших осіб. Передую ж цій нормі норма про можливість для особи, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, визнати за рішенням суду право власності на самочинно збудоване нерухоме майно за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно (ч.3 ст. 376 ЦКУ).

Такий порядок розташування норм в статті, що регулює самочинне будівництво, сам по собі доводить те, що намір законодавця збігається з наміром самочинного забудовника і що перешкодити його реалізації може лише воля на це власника

земельної ділянки та інших осіб, на яких може негативно відбитися набуття права власності на самочинне будівництво.

Отже, самочинно зведене нерухоме майно не є об'єктом права. Водночас щодо нього законодавець вживає термін як до об'єкту права – «нерухоме майно». Це можна пояснити тим, що фізично (технологічно) воно підпадає під ознаки нерухомого майна, що містяться в ст. 180 ЦК. Однак з цього приводу слід навести декілька застережень як в історичному, так і в порівняльному аспекті.

Так, деякі німецькими та французькими правниками XIX – поч. XX століття (наприклад, Eck, Endemann, Gierke, Wolff, Laurent) вважалося, що збудовані на чужій землі будівлі є *речами рухомими* і допускали набуття права власності на такі речі особами, які правомірно користувались земельною ділянкою (наприклад, орендарями). Інколи німецька доктрина йшла навіть далі, вбачаючи за можливе визнання за забудовником права власності не тільки на будівлю, а й на землю безпосередньо під будівлею (Oertmann). Судова ж доктрина обрала інший шлях – вважати орендаря земельної ділянки власником збудованих ним на цій ділянці будівель саме як нерухомості. При цьому міг бути встановлений строк його права власності, що дорівнював строку договору оренди. Після його спливу така «тимчасова нерухомість» вважалася вже рухомою річчю і підлягала знесенню, якщо немає застереження на користь власника землі. Між тим можливо було визнання права власності й безстроково за умов, якщо власник земельної ділянки відмовився від прав на самочинно зведене на його ділянці майно, адже за правилом все, що знаходиться на земельній ділянці, належить її власнику.¹⁶

4. Державна реєстрація прав на нерухомість та її значення для набуття права власності.

4.1. Проблематика державної реєстрації прав на нерухомі речі хоча й безпосередньо пов'язана з тематикою цієї статті, але є настільки обширною, що виходить далеко за її межі. Тому ми зосередимось лише на окремих аспектах цієї проблематики.

Передусім зазначимо, що Закон про державну реєстрацію речових прав містить не просто переважно, а цілковито норми публічного права. Це означає те, що цим Законом не можуть регулюватися цивільні відносини, зокрема щодо набуття права власності, адже це перебуває суто у сфері ЦКУ. Разом із тим державна реєстрація як юридичний факт (один із юридичних фактів) входить до юридичного складу як завершувальна його складова. Тому зіставлення норм приватного і публічного права доводить те, що при їх застосуванні вбачають суперечності. Це очевидно демонструє судова практика, яка з невідомих причин обрала шлях надання пріо-

¹⁶ Yuri Mytsa, *Natural and Artificial Real Estate: Contradictions in the National Concepts Concerning the Correlation of Rights // The Challenges and Opportunities in Law. Ukrainian Case under the Conditions of War / Edited by Tomas Davulis, Ligita Gasparėnienė. Kraków (KSIĘGARNIA AKADEMICKA PUBLISHING, 2023). – 859 p. – p.766, 767*

ритету нормам Закону, а не ЦКУ в регулюванні моменту набуття права власності і слідує цим шляхом вже кілька років. І це при тому, що Верховний Суд завжди чітко додержується позиції, що ЦКУ є визначальним для всіх інших законів, що регулюють цивільні відносини. Так, наприклад, Суд зазначає: «Якщо Цивільний кодекс України та інший нормативно-правовий акт, що має юридичну силу закону України, містять однопредметні норми, що мають різний зміст, то пріоритетними є норми Цивільного кодексу України. Суперечність між одночасно чинними нормами частини третьої статті 3 Закону України Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» ... та частини четвертої статті 334 Цивільного кодексу України ... слід вирішувати на користь норми Цивільного кодексу України...».¹⁷ І хоча це було заявлено у справі про набуття права власності на нерухоме майно за законодавством, що діяло до 01 січня 2013 року, самого постулату про співвідношення ЦКУ і Закону це не міняє.

Видається, що питання про момент набуття права власності на нерухоме майно має ранг визначального і потребує детального переосмислення.

4.2. Найважливішим при цьому є те, який вплив чинить державна реєстрація на право власності на нерухомість. Або інакше: чи може виникати право власності на нерухомість без його державної реєстрації? Видається, що саме така постановка питання краще дозволяє відчутти проблему.

Проблема ж полягає у встановленні моменту виникнення в особи права власності — чи пов'язаний він з державною реєстрацією, чи ні.

Необхідно зробити ще один акцент при демонстрації цієї проблеми: чи має державна реєстрація універсальне значення за будь-яких підстав набуття права власності, чи за первісних та похідних підстав її значення може бути різним?

4.3. Правове регулювання набуття права власності, безумовно, міститься в ЦКУ. І якщо аналізувати первісні та похідні підстави набуття права власності на нерухомість, то слід звернутися до статей цього кодексу, що регулюють набуття права власності на:

— таких *первісних підставах* як: (а) на збудовану нерухомість та на реконструйовану нерухомість, (б) за набувальною давністю; (в) на безхазяйне майно;

— таких *похідних підставах* як: (г) на придбану нерухомість за договором купівлі-продажу та ін., (д) при внесенні її як вкладу до статутного капіталу товариства з обмеженою відповідальністю, (е) в порядку спадкування.

а) У частині другій ст. 331 ЦКУ передбачається три варіанти моменту набуття права власності на *новостворене нерухоме майно*: з моменту завершення будівництва (створення майна); з моменту його прийняття до експлуатації, якщо це передбачено договором або законом; з моменту державної реєстрації, якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації. Аналогічна норма міститься у ч.2 ст. 5 Закону про державну реєстрацію речових прав.

¹⁷ Постанова Верховного Суду від 22.06.2021р. у справі № 334/3161/17 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/98483113>.

Звертає на себе увагу, що в цій та інших статтях зазначеного Закону йдеться про порядок державної реєстрації прав, а не на момент їх виникнення. І навпаки — в ЦКУ акцентується саме на моменті виникнення в особи права власності.

Щодо набуття права власності на нерухомість *після її реконструкції*, то в ст. 332 ЦКУ взагалі про це не йдеться. В цій статті регулюється те, хто може вважатися власником в зазначених в ній випадках та умови набуття права власності.

Логічно, що й у Законі про державну реєстрацію речових прав такі норми відсутні. В ньому лише приписується необхідність оновлення в Державному реєстрі речових прав характеристик нерухомого майна у разі їх зміни. Проте вказується, що ця норма не поширюється на випадки, коли зміна характеристик нерухомого майна пов'язана з реконструкцією, реставрацією чи капітальним ремонтом об'єкта нерухомого майна чи самочинним будівництвом (абзац шостий частини п'ятої статті 12 Закону).

б). Набуття права власності на нерухоме майно за *набувальною давністю* регулюється ст. 344 ЦКУ. Втім в цій статті позначаються лише умови для цього та вказується, що право власності за набувальною давністю на нерухоме майно набувається за рішенням суду.

У статті 31–1 Закону про державну реєстрацію речових прав визначаються особливості проведення реєстраційних дій на підставі судових рішень, але ця стаття покликана узгодити спосіб захисту (звернення особи до суду і винесення ним рішення) та порядок виконання цього рішення шляхом внесення відомостей до Державного реєстру речових прав. Ніяких норм щодо моменту набуття права власності за набувальною давністю ані ЦКУ, ані Закон не містить.

в). Аналогічно щодо набуття права власності *на безхазяйне майно*: в ст. 355 ЦКУ йдеться про умови та порядок набуття права власності із зазначенням на необхідність для цього рішення суду. Проте момент набуття права власності на цій підставі в зазначеній статті не встановлюється.

Таким чином, законодавче регулювання моменту набуття права власності на нерухоме майно первісним способом визначено лише щодо знов створеного майна. В інших випадках цей момент законом не визначається. В судовій практиці розбіжностей з законодавчим підходом щодо набуття права власності на збудовану нерухомість не спостерігається.

г). Найбільш спірним стало визначення моменту набуття права власності на придбану нерухомість за договором купівлі-продажу та інших договорів. Проблема полягає у тому, вважати таким моментом укладення договору (його нотаріальне посвідчення, з яким пов'язується момент укладення договору з нерухомістю) чи державну реєстрацію права на придбану за договором нерухомість.

Причиною виникнення такої проблеми стали розбіжності (які вбачили судді) між ст. 334 ЦКУ та статтями 2 і 27 Закону про державну реєстрацію речових прав. У ч.4 ст. 334 ЦКУ міститься норма, якою визначається, що права на нерухоме

майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з *дня* такої реєстрації відповідно до закону. А в п.1 ч.1 ст. 2 Закону надається визначення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень як офіційне визнання і *підтвердження державою фактів набуття*, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. В ст. 27 цього Закону договір визнається підставою для державної реєстрації права власності на нерухоме майно. Тим самим генерується спірне бачення значення державної реєстрації – чи можна його вважати фактом, з яким пов'язується набуття права власності на нерухоме майно, чи цим фактом слід вважати укладення договору.

Підходи, які висловлює Велика Палата Верховного Суду і її критики різняться, про що зазначатиметься далі.

д). При внесенні нерухомості як вкладу до статутного капіталу товариства з обмеженою відповідальністю відбувається перехід права власності на неї від учасника до товариства. Натомість договору при цьому не укладається, адже вклад (в цьому разі в майновій формі) робиться учасниками на підставі домовленості, досягнутої при створенні товариства. І не завжди ця домовленість втілюється в договорі, оскільки для створення ТОВ договір може й не укладатися (ч.2 ст.10 Закону України «Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю»¹⁸). Відтак, необхідно визначитися з тим, що буде підставою для державної реєстрації прав на нерухомість, передану учасником, і з якого моменту це право набуде товариство.

Оскільки в цьому разі такою підставою не є договір, то є потреба у розумінні того, що становитиме цю підставу. Це питання доволі складне і настільки, що стало предметом окремого дослідження.¹⁹ Скоріш за все це має бути акт приймання-передання або речовий договір, який щоправда, в українському правовому просторі поки ще не знайшов свого місця. Моментом же набуття товариством права власності має бути державна реєстрація цього права за товариством, хоча і в цьому випадку можливі спори з аналогічною до переходу права власності за договором аргументацією.

(е). При набутті права власності на нерухомість у порядку спадкування діє норма ст. 1297 ЦКУ про обов'язок спадкоємця, який прийняв спадщину, у складі якої є нерухоме майно, звернутися до нотаріуса або в сільських населених пунктах – до уповноваженої на це посадової особи відповідного органу місцевого самоврядування за видачею йому свідоцтва про право на спадщину на таке майно. В цій нормі так само не міститься припису про державну реєстрацію права на нерухомість, набутого в порядку спадкування, і не визначено моменту, з якого спадкоємець стає власником.

¹⁸ 18. Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю : Закон України від 06.02.2018 р. № 2275-VIII URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2275-19#Text>

¹⁹ Ханієва Ф. М. «Правочини з внесення вкладів до господарського товариства» – Харків : ЕКУС, 2021, 248 с.

Між тим у п.3 ч.1 ст. 27 Закону України про державну реєстрацію речових прав як підстава для державної реєстрації зазначається свідоцтво про право на спадщину, виданого нотаріусом або консульською установою України. Залишивши поза увагою розбіжності між цим Законом та ЦКУ і законодавством про вчинення нотаріальних дій, яке передбачає те, хто вправі видавати свідоцтва про право на спадщину, звернімо увагу на те, що таке свідоцтво є підставою для державної реєстрації прав на нерухомість. Однак те, з якого моменту це право набувається спадкоємцем, і в цьому разі однозначно не вказано.

Ситуація в такому випадку своєрідна, оскільки, по-перше, є спадкоємці, які можуть прийняти спадщину пасивно (ч.3 ст. 1268 ЦКУ), тобто не звертаючись до нотаріуса. Є і спадкоємці з неповним обсягом дієздатності, які вважаються такими, що прийняли спадщину (ч.4 ст. 1268 ЦКУ). Оскільки вони не можуть звернутися до нотаріуса за свідоцтвом і саме задля того, щоб вони стали власниками поза цим правовим механізмом і уведена ця норма. При цьому в ст. 1297 ЦКУ не зазначається на наслідки невиконання спадкоємцем, який прийняв спадщину, у складі якої є нерухоме майно, обов'язку звернутися до нотаріуса. Навряд чи можна припустити, що без цих дій і внесення відповідного запису до Реєстру речових прав вони власниками нерухомого майна не стали.

Ще більшої своєрідності цим відносинам надає норма ЦКУ про те, що спадкоємці, які прийняли спадщину, стають власниками з моменту відкриття спадщини (ч.5 ст. 1268 ЦКУ). Це цілком відрізняє момент набуття права власності на нерухоме майно в порядку спадкування від інших первісних та похідних підстав набуття права власності. В цьому разі державна реєстрація прав на нерухоме майно однозначно не впливає на набуття права на нього.

4.4. Правова позиція Верховного Суду щодо моменту набуття права власності на нерухомість заснована на ст. 2 Закону про державну реєстрацію речових прав, з якої Суд виснував, що державна реєстрація не є підставою набуття права власності, а є лише засвідченням державою вже набутого особою права власності. Тому зазначалося на необхідності встановити передусім підставу, на якій особа набула право власності на нерухомість при дослідженні судом обставин існування у особи цього права, оскільки сама по собі державна реєстрація прав не є такою підставою.²⁰ І з цим не можна не погодитися, бо підставою набуття права власності є або договір, або інші юридичні факти, зазначені вище.

І хоча начебто за логікою Верховний Суд розмірковував лише про те, що сама по собі державна реєстрація права власності не є підставою виникнення права власності, тим не менш вираз про те, що це унеможливило ототожнення факту

²⁰ Постанова Великої Палати Верховного Суду від 12.03.2019 у справі № 911/3594/17. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80854690>;

Постанова Касаційного господарського суду в складі Верховного Суду від 27.02.2018 у справі № 925/1121/17. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/72616760>;

Постанова Касаційного господарського суду в складі Верховного Суду від 17.04.2019 у справі № 916/675/15. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81268529>.

набуття права власності з фактом його державної реєстрації сприймається повсюдно як непов'язаність моменту набуття права власності з моментом державної реєстрації.²¹ У цьому Верховний Суд впевнюється через вказівку на те, що державна реєстрація прав є лише засвідченням державою *вже набутого* особою права власності.²²

Тобто розпливчасті вирази стають стверджувальними: для Верховного Суду момент набуття права власності на нерухомість не пов'язаний з державною реєстрацією.

Такий підхід здається не лише помилковим, а й суперечить іншим висновкам Верховного Суду, яким в у спрах про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 1 січня 2013 року, зазначалося, що ці права «визнаються дійсними, зокрема, якщо на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації».²³ Звертає на себе увагу не лише вираз про «дійсність» речових прав (а тому й права власності), а і деяку непослідовність Верховного Суду, який за стратегічною позицією не схильний надавати державній реєстрації значення правовстановлюючого факту, але в цих випадках, навпаки, виправдовує відсутність державної реєстрації прав відсутністю чинних на той час норм про це. Тим самим Суд аргументує належність особі права власності не тим, що вона його набула за договором, а тим, що на той час закон не встановлював державної реєстрації права власності, а реєстрації піддавалися правочини.

4.5. По суті державна реєстрація – це юридичний факт, з яким має бути пов'язано набуття права власності на нерухоме майно. Водночас самого цього факту недостатньо для набуття права власності. Йому має передувати інший юридичний факт, який зазвичай називається підставою набуття права власності. Документи, в яких втілюється ця підстава, йменуються правовстановлюючими – це договір, свідоцтво про прийняття спадщини та ін.²⁴ Тож співвіднесення цих двох фактів та надання їм значення правовстановлюючих і призводить до непорозумінь.

Так розуміє це й Конституційний Суд України, яким зазначено, що набуття права власності на нерухоме майно відбувається в результаті одночасного існування кількох фактів: (1) безпосередня підстава набуття права (договір тощо); (2) рішення про реєстрацію такого права (на підставі договору тощо); (3) запису в реєстрі

²¹ Постанова Великої Палати Верховного Суду від 12.03.2019 у справі № 911/3594/17

²² Постанова Верховного Суду від 24.01.2020 у справі № 910/10987/18. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87559633>.

²³ Постанова Верховного Суду: від 05.09.2019 у справі № 921/320/18. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/84214754>;
 Постанова Верховного Суду від 22.05.2019 у справі № 918/410/18. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81910771>;
 Постанова Верховного Суду від 20.05.2020 у справі № 911/1603/19. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/89595389>.

²⁴ Спасибо-Фатєєва І. Значення державної реєстрації для набуття права власності на нерухомість // Право України. 2020. № 11. С. 127–141.

нерухомості про таке право (здійсненому на підставі рішення реєстратора)²⁵. Втім Верховний Суд не сприйняв цього м'якого переорієнтування з боку Конституційного Суду України і дотепер його позиція не змінена.

4.6. Важливо також зазначити те, який напрямок набула ця позиція, як вона відбилася на значенні запису в Державному реєстрі речових прав для визначення їх належності особі, записаній як власник, зокрема в разі оспорення її права іншою особою.

Підхід Верховного Суду в цьому питанні спирається на поняття «книжкового володіння», яке Судом запроваджується в українське право. Саме книжкове володіння, яким є запис в Державному реєстрі речових прав визначає те, що особа, яка позначена в цьому реєстрі, і є володільцем²⁶ безвідносно до того, чи мало місце заволодіння нерухомістю як зазвичай зрозумілого з давньоримських часів фізичного панування над нею. Більше того, Велика Палата Верховного Суду, виходячи з «принципу реєстраційного підтвердження володіння нерухомим майном», який нею ж було введено, вказує на те, що «його фізичне зайняття особою, за якою не зареєстроване право власності на таке майно, не позбавляє власника фактичного володіння»²⁷.

Як видається, це перевертає устояне бачення володіння та його співвідношення з правом власності, бачення володіння як факту того, що особа долучилася до нерухомості, на яку чинить вплив. І це, в свою чергу, надає їй можливості й користуватися нею.

На користь того, що треба відрізнити неможливість набуття права власності, права володіння чи законного володіння внаслідок злочинної чи іншої протиправної діяльності у порушення публічного порядку від можливості набуття фактичного незаконного та недобросовісного володіння майном, свідчить позиція Конституційного Суду²⁸. Конституційний Суд у згаданому рішенні чітко вказує, що незаконне та недобросовісне володіння майном в такій ситуації набуватися правопорушником може, що, зрозуміло і очікувано, не гарантує для нього захисту з боку держави та юридичних інститутів. Таке розуміння різко контрастує з наведеною сентенцією

²⁵ Рішення Конституційного Суду у справі за конституційною скаргою Приватного акціонерного товариства «Одестеплокомуненерго» щодо відповідності Конституції України (конституційності) окремого припису статті 37 Закону України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (щодо непорушності права власності) 16 листопада 2022 року № 9-р(II)/2022 // URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v009p710-22#Text>

²⁶ Постанова Великої Палати Верховного Суду від 26.01.2021 у справі № 522/1528/15-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95509407>.

²⁷ Постанова Великої Палати Верховного Суду від 23.11.2021 у справі № 359/3373/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95509407>.

²⁸ Рішення Конституційного Суду України від 30.06.2022 № 1-р/2022 у справі № 1-22/2020(391/20) URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/va01p710-22#Text>

Великої Палати Верховного Суду: «Як відомо, якщо в принципі, за жодних умов не може виникнути право власності, то і володіння є неможливим»²⁹.

Важливо відмітити, що це не тільки само по собі має бути вирішено, а й зацікавити на тому, що в разі продовження підтримки позиції про те, що державна реєстрація не відіграє ролі в набутті права власності на нерухомість, то її значення не просто принижується, а й Державний реєстр речових прав приречений містити публічно недостовірні відомості.

Отже, весь цей ворох питань слід розглядати не лише крізь призму тлумачення норм Закону про державну реєстрацію речових прав та ЦКУ, а й в більш широкому масштабі – віддаючи собі звіт, що спиратися на дані Державного реєстру не можна й задля потреб публічного права – підтвердження наявності нерухомості для посадовців, оподаткування тощо.

4.7. З наведеного про регулювання державної реєстрації прав на нерухомість та її значення з позицій наукової доктрини, судової доктрини в особі Верховного та Конституційного Суду слідує, що ця площина зараз перебуває в стадії напруженого правового конфлікту між праворегулюванням, правозастосуванням і праворозумінням. Цей конфлікт потребує негайного вирішення із визначенням дійсного значення державної реєстрації в процесі набуття права власності на нерухомість, розуміння володіння нерухомістю та прийнятних способів захисту прав на неї.

5. Правові механізми забезпечення єдності правової долі земельної ділянки та будівель, будинків і споруд на ній.

5.1. Оскільки земельна ділянка і нерухомість на ній настільки щільно пов'язані, що неможливість переміщення будинків та будівель стала фізичним критерієм визначення нерухомості, то має існувати й юридичний критерій забезпечення правового зв'язку цієї єдності. Це логічно і зрозуміло. Складнощі, яких зазнає українське право задля досягнення правової єдності земельної ділянки і зведеної на ній нерухомості, обумовлені радянським спадком регулювання прав на землю. За радянських часів недопустимо було право власності на землю будь-кого, крім держави. Тож ані люди, ані організації власниками земельних ділянок бути не могли. А от власниками будівель і будинків – могли. І хоча до 1991 р., коли було прийнято Закон Української РСР «Про власність»³⁰ громадяни і юридичні особи могли бути власниками будівель і будинків (а от власниками квартир громадяни бути на ті часи не могли), то набуття ними цієї нерухомості у власність аж ніяк не пов'язувалося з їх правом на земельну ділянку, на якій знаходились будинки та будівлі. Лише в 1991 р. було внесено зміни до ст. 13 зазначеного Закону, що дозволяло фізичним і юридичним особам бути власниками земельних ділянок. Однак ця норма деякий час була недієвою допоки не були відпрацьовані правові механіз-

²⁹ Постанова Великої Палати Верховного Суду від 23.11.2021 у справі № 359/3373/16-ц.

³⁰ Про власність : Закон Української РСР від 07.02.1991 р. N 697-XII URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/697-12/ed20070620#Text>.

ми набуття у власність земельних ділянок фізичними та юридичними особами – чи то в результаті приватизації, чи в інші способи.

Щодо того, як врегулювати перехід прав на земельну ділянку і на будинок (будівлю, споруду), які на ній розташовані, виникали різного роду негаразди. Це було пов'язано передусім із тим, який з цих об'єктів нерухомості матиме визначальне значення. Якщо в переважній більшості європейських країн будинок слідував за земельною ділянкою, то в Україні, навпаки, земельна ділянка слідує за будинком. І це так вкорінилося не тільки тоді, коли власник будинку не є і не може стати власником земельної ділянки, а й навіть у ситуаціях, коли продавець є власником і земельної ділянки, і будинку.

5.2. Яскраво ілюструє за давню проблему (яку втім так і не збираються вирішувати в Україні) прав на нерухомість, яку ще за радянських часів особа вважала своєю власністю, справа, яка дійшла до ЄСПЛ, щодо захисту права на гараж. Його було збудовано у 80-х роках минулого сторіччя і виконавчий комітет районної ради ухвалив рішення про надання особі «дозволу на користування її гаражем» (тут і далі вирази, вживані в матеріалах справи). Через 10 років особа уклала договір оренди земельної ділянки, на якій знаходився гараж, строком 5 років. І під час дії цього договору орендодавець надіслав орендарю «довідку, зазначивши, що не заперечує проти реєстрації гаража на її ім'я», що і було зроблено. Ще через кілька років, після спливу строку договору оренди земельної ділянки, той же орендодавець уклав договір оренди цієї ж земельної ділянки з іншим орендарем, який мав намір її використати під забудову і за рішенням суду зніс гараж. Після цього і додаткових судових спорів із цього питання вже постала проблема компенсації, яка вирішувалася більше 15 років. Втім сконцентруємо увагу не на розмір компенсації, а на те, що власниця гаража (а саме таке право визнав за особою Верховний Суд України) не мала прав на земельну ділянку³¹. Тож спостерігається розрив прав на земельну ділянку і на гараж і закон не надав змоги особі для захисту права власності на гараж у відсутність прав на земельну ділянку.

5.3. Зададя того, щоб запобігти подібних ситуацій до українського цивільного та земельного законодавства (ст. 377 ЦКУ, ст. 120 Земельного Кодексу) були внесені зміни, покликані забезпечити «автоматичний» перехід прав на земельну ділянку до набувача розташованої на цій ділянці будівлі (споруди). Така правова модель стала характеризуватися як принцип єдності об'єкта нерухомості³² або як принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна³³.

³¹ Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Світлана Ільченко проти України» 04 липня 2019 року // 20230726110953-13.pdf (minjust.gov.ua).

³² Ходико Ю. Є. Принцип «єдиної юридичної долі» у сфері права на нерухомість: доктрина, законодавство, судова практика // Право нерухомості: кризь призму судової практики: монографія / за ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. – Х.: ЕКУС, 2021. – С. 41–61.

³³ Мірошніченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. 5-е видання. – К.: Алерта, 2013. – 544 с.

Слід також враховувати й норми Закону про державну реєстрацію речових прав, яким передбачено, що право власності на житловий будинок, будівлю, споруду, а також їх окремі частини може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності чи інше речове право на земельну ділянку, на якій вони розташовані (*абзац перший частини третьої статті*).

Стаття 186 ЦК України передбачає, що річ, призначена для обслуговування іншої (головної) речі, тобто пов'язана з нею спільним призначенням, є її приналежністю. Приналежність не має самостійного значення та без головної речі за призначенням використовуватись не може, а тому є залежною від головної речі і має допоміжний статус. У літературі трапляється порівняння цього «тандему» нерухомості зі зв'язком «головна та її приналежність», вказуючи, що останні за критерієм єдності призначення утворюють одне ціле, а тому вони розглядаються як одна річ. Так само в законодавстві запроваджено єдиний об'єкт — садиба, яким є земельна ділянка та жилий будинок, що на ній знаходиться³⁴. Напевно все-таки, що таке порівняння не цілком коректне, адже приналежність і головна річ є окремими об'єктами у той час як садиба «вбирає» в себе декілька об'єктів, серед яких визначальним є земельна ділянка.

Висновки

По суті важко знайти константу, на яку можна було би спиратися при визначенні нерухомості і права на неї. Складається враження, що український законодавець не замислюється над основоположними питаннями, оминаючи які, переходить до регулювання другорядних, які здаються такими, що гостро потребують цього. Тим самим накопичилася критична маса суперечливих законодавчих норм і правових позицій ВС, яка зараз перебуває в стані, готовому до вибуху.

На шляху вирішення цих проблем слід виходити з того, що критерієм віднесення тих чи інших речей до нерухомих є значення цих речей для цивільного обороту. Основною причиною того, що багатоквартирний будинок не бачиться нерухомістю, яка може перебувати в обороті, — це наявність прав на квартири в цьому будинку.

Частка в спільній власності на нерухоме майно і нерухоме майно є різними об'єктами права і піддаються різному правовому регулюванню; права на ці об'єкти різні. Співвласникам нерухоме майно належить спільно, а частки у праві на це майно — кожному окремо. Тобто у кожного співвласника є свій об'єкт права — частка в праві на спільне майно. Нетипова ситуація складається при спільній сумісній власності, яка не припускає поділу права на частки, але співвласники можуть відчужувати свої частки один одному навіть у відсутність об'єкта. Подібний правовий механізм підлягає корегуванню.

³⁴ Поліщук О. Г. Окремі правові проблеми набуття земельних ділянок у користування у зв'язку з переходом права власності на нерухоме майно // Наше право. 2013. № 10. С. 167–172.

Потребує однозначності визначення впливу державної реєстрації на право власності на нерухомість і встановлення моменту виникнення в особи права власності – чи пов'язаний він з державною реєстрацією, чи ні.

При цьому слід виходити з того, що договір чи інший правочин є підставою набуття права власності, але моментом його виникнення в особи може бути лише державна реєстрація. Слід також визначити, що цей момент однаковий за первісних та похідних підстав набуття права власності. Єдиним виключенням має бути набуття права власності при спадкуванні нерухомості в порядку, передбаченому частинами 3 та 4 статті 1268 ЦКУ.

В процесі реформування цивільного законодавства слід рухатися шляхом зміни правового зв'язку двох нерухомих речей – будинку і земельної ділянки, що вкорінилися за радянських часів. Слід поступово переходити до правового механізму слідування будинку за земельною ділянкою.

В ЦКУ слід передбачити главу чи параграф, якими б регулювалися відносини з нерухомістю.

REFERENCES

Legislation

1. Zhytlovyi kodeks Ukrainy [Housing Code of Ukraine] vid 30.06.1983 r. № 5464-X URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text> (accessed: 15.10.2023) (in Ukrainian)
2. Zemelnyi kodeks Ukrainy [The Land Code of Ukraine] vid 25.10.2001 r. № 2768-III URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (accessed: 15.10.2023) (in Ukrainian)
3. Zminy do TsKU byly vneseni u Prykintsevykh ta perekhidnykh polozhenniakh Kodeksu Ukrainy z protsedur bankrutstva [Amendments to the CCU were made in the Final and Transitional Provisions of the Code of Ukraine on Bankruptcy Procedures] vid 18.10.2018 r. № 2597-VIII URL: // <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2597-19#Text>(accessed: 01.10.2023) (in Ukrainian)
4. Podatkovi kodeks Ukrainy [Tax Code of Ukraine] vid 02.12.2010 r. № 2755-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (accessed: 10.10.2023) (in Ukrainian)
5. Pro blahoustrii naselenykh punktiv [On the improvement of settlements]: Zakon Ukrainy [Law of Ukraine] vid 06.09.2005 r. № 2807-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2807-15#Text> (accessed: 15.10.2023) (in Ukrainian)
6. Pro vlasnist [On Property]: Zakon Ukrainskoi RSR [Law of the Ukrainian SSR] vid 07.02.1991 r. N 697-XII URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/697-12/ed20070620#Text>. (accessed: 10.10.2023) (in Ukrainian)
7. Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen [On state registration of real rights to immovable property and their encumbrances]: Zakon Ukrainy [Law of Ukraine] vid 01.07.2004 r. № 1952-IV URL: <https://>

- zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15?find=1&text=spadshchy#w1_3 (accessed: 10.10.2023) (in Ukrainian)
8. Pro ipoteku [On Mortgage]: Zakon Ukrainy [Law of Ukraine] vid 05.06.2003 r. № 898-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (accessed: 01.10.2023) (in Ukrainian)
 9. Pro osoblyvosti zdiisnennia prava vlasnosti u bahatokvartyrnomu budynku On Peculiarities of Exercising Ownership in an Apartment Building]: Zakon Ukrainy [Law of Ukraine] vid 14.05.2015 r. № 417-VIII URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text>
 10. Pro tovarystva z obmezhenoiu ta dodatkovoiu vidpovidalnistiu [On Limited and Additional Liability Companies]: Zakon Ukrainy [Law of Ukraine] vid 06.02.2018 r. № 2275-VIII URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2275-19#Text> (accessed: 15.10.2023) (in Ukrainian)
 11. Simeinyi kodeks Ukrainy [Family Code of Ukraine] vid 10.01.2002 r. № 2947-III URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2947-14#Text> (accessed: 15.10.2023) (in Ukrainian)
 12. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy [Civil Code of Ukraine] vid 16.01.2003 r. № 435-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (accessed: 10.10.2023) (in Ukrainian)

Cases

Case law of European Court of Human Rights

13. Rishennia Yevropeiskoho sudu z prav liudyny u spravi «Svitlana Ilchenko proty Ukrainy» 04 lypnia 2019 roku [Judgment of the European Court of Human Rights in the case of Svitlana Ilchenko v. Ukraine] // 20230726110953-13.pdf (minjust.gov.ua). (in Ukrainian)

Case law of Ukrainian courts

14. Okrema dumka suddi Kasatsiinoho tsyvilnoho sudu u skladi Verkhovnoho Sudu Krata V. I. vid 27.07.2023 r. u spravi № 688/4167/16-ts [Separate opinion of the judge of the Civil Court of Cassation of the Supreme Court Krat V. I. of 27.07.2023 in case No. 688/4167/16-ts] URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/112484513> (in Ukrainian)
15. Okrema dumka suddiv Velykoi Palaty Verkhovnoho Sudu Tkachuka O. S., Vlasova Yu. L., Hrytsiva M. I., Prokopenka O. B., po spravi № 362/2707/19 [Separate opinion of the judges of the Grand Chamber of the Supreme Court Tkachuk O. S., Vlasov Y. L., Hrytsiv M. I., Prokopenko O. B., in case No. 362/2707/19]// URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/112803216>
16. Postanova Velykoi Palaty Verkhovnoho Sudu vid 12.03.2019 u spravi № 911/3594/17. [Resolution of the Grand Chamber of the Supreme Court of 12.03.2019 in case No.911/3594/17]URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80854690>;

17. Postanova Velykoi Palaty Verkhovnoho Sudu vid 20 chervnia 2023 roku po spravi № 362/2707/19 [Resolution of the Grand Chamber of the Supreme Court of June 20, 2023 in case No. 362/2707/19]// URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/111908321>
18. Postanova Velykoi Palaty Verkhovnoho Sudu vid 23.11.2021 u spravi № 359/3373/16-ts. [Resolution of the Grand Chamber of the Supreme Court of 23.11.2021 in case No. 359/3373/16-ц.]URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101829985>.
19. Postanova Velykoi Palaty Verkhovnoho Sudu vid 26.01.2021 u spravi № 522/1528/15-ts. [Resolution of the Grand Chamber of the Supreme Court of 26.01.2021 in case No.522/1528/15-ц.]URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95509407>.
20. Postanova Verkhovnoho Sudu vid 20.05.2020 u spravi № 911/1603/19. [Resolution of the Supreme Court of 20.05.2020 in case No. 911/1603/19] URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/89595389>.
21. Postanova Verkhovnoho Sudu vid 22.05.2019 u spravi № 918/410/18. [Resolution of the Supreme Court of 22.05.2019 in case No. 918/410/18] URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81910771>;
22. Postanova Verkhovnoho Sudu vid 22.06.2021r. u spravi № 334/3161/17 [Resolution of the Supreme Court of 22.06.2021 in case No. 334/3161/17] URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/98483113>.
23. Postanova Verkhovnoho Sudu vid 24.01.2020 u spravi № 910/10987/18. [Resolution of the Supreme Court of 24.01.2020 in case No. 910/10987/18.]URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87559633>.
24. Postanova Verkhovnoho Sudu: vid 05.09.2019 u spravi № 921/320/18. [Resolution of the Supreme Court of 05.09.2019 in case No. 921/320/18] URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/84214754>;
25. Postanova Kasatsiinoho hospodarskoho sudu v skladi Verkhovnoho Sudu vid 27.02.2018 u spravi № 925/1121/17. [Resolution of the Commercial Court of Cassation of the Supreme Court of 27.02.2018 in case No. 925/1121/17] URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/72616760>;
26. Postanova Kasatsiinoho hospodarskoho sudu v skladi Verkhovnoho Sudu vid 17.04.2019 u spravi № 916/675/15. [Resolution of the Commercial Court of Cassation of the Supreme Court of 17.04.2019 in case No. 916/675/15] URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81268529>.
27. Rishennia Konstytutsiinoho Sudu u spravi za konstytutsiinou skarloiu Pryvatnoho aktsionernoho tovarystva «Odesteplokomunenerho» shchodo vidpovidnosti Konstytutsii Ukrainy (konstytutsiinosti) okremoho prypysu statti 37 Zakonu Ukrainy „Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen» (shchodo neporushnosti prava vlasnosti) 16 lystopada 2022 roku № 9-r(II)/2022 [Decision of the Constitutional Court in the case on the

constitutional complaint of the Private Joint Stock Company «Odesteplokomunenergo» on the compliance with the Constitution of Ukraine (constitutionality) of a separate provision of Article 37 of the Law of Ukraine «On State Registration of Real Property Rights and Their Encumbrances» (regarding the inviolability of property rights) on November 16, 2022, No. 9-r (II) / 2022] // URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v009p710-22#Text>

28. Rishennia Konstytutsiinoho Sudu Ukrainy vid 30.06.2022 №1-r/2022 u spravi № 1–22/2020(391/20) [Decision of the Constitutional Court of Ukraine of 30.06.2022 No. 1-r/2022 in case No. 1–22/2020 (391/20)] URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/va01p710-22#Text>

Bibliography

Authored books

29. Yuriy Mytsa, Natural and Artificial Real Estate: Contradictions in the National Concepts Concerning the Correlation of Rights // The Challenges and Opportunities in Law. Ukrainian Case under the Conditions of War / Edited by Tomas Davulis, Ligita Gasparėnienė. Krakow (KSIĘGARNIA AKADEMICKA PUBLISHING, 2023). – 859. (in English)
30. Mytsa Yu. *Pravo nerukhomosti: kriz pryzmu sudovoi praktyky : monografii / za red. I. V. Spasybo-Fatieievoi*. [Real estate law: through the prism of judicial practice: a monograph / edited by I. V. Spasob-Fateeva] (EKUS, 2021) 344 , 140–166 (in Ukrainian)
31. Khaniieva F. M. «Pravochyny z vnesennia vkladiv do hospodarskoho tovarystva» [«Transactions on making contributions to a business entity»] (ECUS 2021) 248 (in Ukrainian)
32. Khodyko Yu. Ye. *Pryntsyp «iedynoi yurydychnoi doli» u sferi prava na nerukhomist: doktryna, zakonodavstvo, sudova praktyka* [The principle of «single legal fate» in the field of real estate law: doctrine, legislation, case law] // *Pravo nerukhomosti: kriz pryzmu sudovoi praktyky: monografii / za red. I. V. Spasybo-Fatieievoi*. [Real estate law: through the prism of case law: a monograph / edited by I. V. Spasybo-Fatieieva] (ECUS 2021) 41–61(in Ukrainian)

Edited books

33. Miroschnychenko A. M., Marusenko R. I. *Naukovo-praktychnyi komentar Zemelnoho kodeksu Ukrainy. 5-e vydannia*. [Scientific and Practical Commentary on the Land Code of Ukraine. 5th edition.](Alerta, 2013) 544 (in Ukrainian)

Journal articles

34. Polishchuk O. H. Okremi pravovi problemy nabuttia zemelnykh dilianok u korystuvannya u zv'язku z perekhomom prava vlasnosti na nerukhome maino [Some legal problems of land acquisition for use in connection with the transfer of ownership of real estate] (2013) 10. Nashe pravo. S. 167–172. (in Ukrainian)

35. Spasybo-Fatieieva I. Znachennia derzhavnoi reiestratsii dlia nabuttia prava vlasnosti na nerukhomist [The importance of state registration for the acquisition of ownership of real estate] (2020) 11 Pravo Ukrainy. S. 127–141. (in Ukrainian)
36. Spasybo-Fatieieva I, Krat V., Kysil V., Mytsa Yu. Pravova pryroda chastky u spilnii vlasnosti [Legal nature of a share in joint ownership] (2022) 10 Pravo Ukrainy. S. 14–30. (in Ukrainian)

Spasybo-Fatyeyeva Inna

*Dr. Sc. (Law), professor, acting Head of the Department of Civil Law,
Yaroslav Mudryi National Law University, Kharkiv, Ukraine*

Spasybo-Fatyeyeva Inna. An overview of the problems of understanding real estate as an object in Ukrainian law

Abstract

The article reveals the concept of real estate according to the Ukrainian legislation, analyzes its types, reveals controversial approaches to the meaning of state registration of rights to real estate. Attention is drawn to the conditionality of the criteria of real estate definition provided in the law, in particular concerning an apartment and a parking place as the so-called «spatial property», an apartment building. It is proved that the real indicator of attributing certain things to real estate is not so much its physical properties and legal requirements for registration of rights to real estate, their acquisition and termination, but the importance of these things for civil turnover. The same reason and authorization of such a legal consequence of unauthorized construction as the presence of a legal mechanism for acquiring ownership rights to it. The problematic significance of the state registration of rights to real estate as a legal fact, which follows from the practice of the Supreme Court, is taken into account. The value of a share in the right to real estate as an object of law having a similar legal regime with the real estate itself is discussed.

Keywords: real estate, object, ownership right, apartment, house, civil turnover, state registration, share in the ownership right.