

Цит. работа. – С. 289. **15.** Ст. 153 ГКГ. **16.** Ч. 2 ст. 25 ГКГ. **17.** Не действительно такое соглашение, при котором собственность на предмет залога прямо переходит к залогодержателю, если не будет удовлетворено его требование или не будет удовлетворено вовремя. Первоначальная редакция статьи 273 Гражданского кодекса Грузии. **18.** *Зойдзе Бесарион*. Цит. работа. – С. 305. **19.** *Чантурия Ладо*. Комментарий к Гражданскому кодексу Грузии. Кн. 2. – Тб., 1999. – С. 233, а также см.: *Зойдзе Бесарион*. Грузинское вещное право. – С. 306. **20.** Ст. 260¹ ГКГ. **21.** *Чечелашвили Зураб*. Цит. работа. – С. 423.

Б. Б. РУДКО

ІСТОРИЧНИЙ І ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОСТІ

Осуществлен исторический анализ становления права собственности на объекты недвижимости в Украине. Анализируются особенности регламентации права собственности на объекты недвижимости в законодательстве США, Франции, Германии, Португалии, Российской Федерации. Вносятся предложения по совершенствованию гражданского законодательства Украины, регламентирующего вопросы связанные с правом собственности на объекты недвижимости, а также законодательства, регулирующего процедуру рассмотрения гражданских дел данной категории.

In the scientific article an historical analysis of a legal title to real estate objects in Ukraine. Analyzed especially the regulation of ownership of the objects of real estate law in the USA, France, Germany, Portugal, Russian Federation. Make proposals for improving the civil legislation of Ukraine, the regulatory issues associated with ownership of real estate objects, as well as legislation governing the procedure for dealing with civil cases in this category.

Тисячоліттями право власності на об'єкти нерухомості вважалось непорушним, і це тривало до 20.08.1918 року, коли побачив світ Декрет загальноросійського ЦВК «Про відміну права приватної власності на нерухомість в містах», який був підписаний його головою Я.Свердловим та секретарем В. Аванесовим. Коли видатні юристи аналізували римський період панування права власності на об'єкти нерухомого майна¹, то вони не могли собі уявити, що одним чи декількома декретами можна скасувати основи приватної власності на об'єкти нерухомості й почати нову історію панування державної власності на такі об'єкти. А радянські вчені так само не могли собі уявити виникнення права приватної власності на засоби виробництва, землю тощо². Але наведений декрет разом з декретами «Про соціалізацію землі», «Про соціалістичне землевпорядкування і про заходи переходу до соціалістичного землеробства» практично знищили право приватної власності в Україні на об'єкти нерухомості³. Автор не вважає за доцільне досліджувати історичні події того періоду та боротьбу двох влад – ЦВК Рад України та Української Центральної Ради, оскільки, по-перше, це питання було скоріше політичного характеру, ніж правового. По-друге, воно аналізувалося в багатьох наукових джерелах і йому було приділено достатньо увагу в працях

українських учених. Зокрема, О.В. Дзера так характеризував дані нормативні акти: «В подальшому Декрет «Про соціалізацію землі» від 19 лютого 1918 р. скасував приватну власність на надра, води, ліси і живі сили природи. Незважаючи на відсутність у зазначених декретах терміна «націоналізація», фактично передбачені в них заходи мали всі ознаки, притаманні безоплатній націоналізації, що було підтверджено постановою ВЦВК від 14 лютого 1919 р. «Про соціалістичне землевпорядкування і про заходи переходу до соціалістичного землеробства», в якій цей термін було вперше застосовано щодо зміни земельної власності. З юридичної точки зору, передбачені у зазначених декретах заходи являють собою примусове безоплатне вилучення приватної власності і передачу її до державної власності. Скасувавши цією постановою приватну власність на землю, влада автоматично скасувала і право спадкування землі⁴. Дійсно, для того періоду була характерна націоналізація не тільки землі, а й об'єктів нерухомості. Загалом питанням розвитку права власності на землю в Україні значну увагу було приділено в дисертаційному дослідженні О.Л. Зайцева «Право спадкування землі в Україні», де простежується період від Гетьманщини України до кінця минулого століття⁵.

Але вже на цьому етапі слід встановити, що окремо розглядалися право власності на землю та об'єкти нерухомого майна, під якими в Декреті від 20.08.1918 р. розумілися будівлі (рос. «строения» – *Р.Б.*), але визначалася їх дохідність. При цьому пропонувалося націоналізувати будівлі з певною вартістю та обсягом дохідності та з урахуванням вартості землі. Розмір вартості або дохідності мали встановлювати органи місцевої влади, але навіть оренда землі не звільняла від націоналізації об'єктів нерухомості, якщо вартість такого об'єкта була вищою від встановлених розмірів. Крім того, передбачалося встановлювати норми земельної ділянки, на якій може бути розташована будівля, а землі, які перевищували встановлені норми, вилучалися тощо. Держава з цього часу починала брати орендну плату за землю, на якій розташовувалися об'єкти нерухомості тощо.

Не вдаючись до деталей зазначеного Декрету, можна стверджувати, що таким чином фактично знищувалася приватна власність не тільки на землю, про що вже говорили українські вчені, а й на об'єкти нерухомості. Але і в той період ставилося питання про нерухомість і вона умовно відокремлювалася від землі, на якій розташовувалася. Згодом згідно із соціалістичним законодавством громадяни мали можливість отримати право власності на житловий будинок, але землю вони отримували як прибудинкову територію лише у користування і без права передачі її у власність іншим особам. Тобто держава право власності на землю залишала за собою в будь-якому випадку, і лише з проголошенням України незалежною державою істотно змінилися правові засади врегулювання права власності на землю та об'єкти нерухомості.

Сучасна доктрина охорони і захисту права власності не має політичних догм, згідно з якими тривалий час діяла комуністична партія, та допускає примусове відчуження об'єктів права приватної власності лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умов попереднього і повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану (ч. 5 ст. 41 Конституції України). Наведені конституційні положення мають відображення в ч. 3 ст. 321 та ст. 353 ЦК, але в статтях 350, 351, 354 ЦК зроблена спроба визначити й інші законні способи припинення права власності на землю та об'єкти нерухомого майна. Автору імпо-

нує, що сьогодні не ставиться питання про націоналізацію об'єктів нерухомого майна, а передбачається індивідуальний підхід до кожного власника і врахування таких аспектів, як право власності на земельну ділянку та право власності на об'єкт нерухомості. Однак до досконалого сприйняття питань припинення права власності ще далеко, оскільки окремі норми ЦК спрямовані проти інтересів власників. Зокрема, абз. 2 ч. 2 ст. 351 ЦК допускає можливість задоволення позову про викуп майна, якщо позивач доведе, що використання земельної ділянки, викупленої у зв'язку з суспільною необхідністю, неможливе без припинення права власності на це майно. Дану норму права важко сприймати однозначно, оскільки вона має за мету відмежувати альтернативні способи використання чужої власності: шляхом встановлення сервітуту для суспільних потреб (ст. 401 ЦК) або припинення права власності на майно через його викуп.

Однак дане положення закону необхідно інтегрувати з іншими умовами, встановленими у законодавстві. Так, викуп земельної ділянки може відбутися при повному відшкодуванні власнику вартості його власності. Крім того, доцільно проаналізувати викуп земельної ділянки в різних площинах. По-перше, у ч. 1 ст. 351 ЦК йдеться про абсолютно різні правові дії, які узагальнюються в назві цієї статті. Так, зазначено про припинення права власності на об'єкти нерухомості у зв'язку з викупом земельної ділянки, на якій вони розташовані, але питання має стояти про викуп всього об'єкта нерухомості – домоволодіння із земельною ділянкою. Дане положення обумовлене різницею у підходах, оскільки таким чином держава надає собі переваги, оскільки намагається викупити лише земельну ділянку, а щодо будівель та зелених насаджень тощо застосовує інший підхід – тільки компенсацію. Різниця у цих підходах відчуватиметься, коли йтиметься про вартість будівлі, яка будувалася десятком років тому. Підхід до викупу земельної ділянки обумовлений лише тим, що в суспільних інтересах потрібна земельна ділянка, але в інтересах власника – продати одночасно й інші об'єкти нерухомого майна, а не отримати їх залишкову вартість. До такого підходу спонукає й зміст ч. 5 ст. 350 ЦК, де встановлено, що до викупної ціни включаються ринкова вартість земельної ділянки і нерухомого майна, яке на ній розміщене, та збитки, завдані власникові у зв'язку з викупом земельної ділянки (у тому числі упущена вигода), у повному обсязі. Але у ст. 351 ЦК пропонуються зовсім інші підходи, тому доцільно виробити критерії, коли застосовуватиметься викуп земельної ділянки разом з іншими об'єктами нерухомості та коли йтиметься про компенсацію вартості й земельної ділянки, й інших об'єктів нерухомості. Зокрема, у ч. 1 ст. 351 ЦК застосовується неоднозначний підхід, оскільки йдеться про викуп об'єктів нерухомості і відшкодування збитків у повному обсязі.

По-друге, важко говорити про викуп земельної ділянки, коли такий викуп відбуватиметься за рішенням суду, отже, за встановленою в суді ціною, а не за вільним договором купівлі-продажу. Зрозуміло, що будь-які об'єкти можуть бути оцінені експертами, які встановлять ринкову ціну земельної ділянки та інших об'єктів нерухомості. Але у ст. 184 ЦК встановлене загальне правило щодо речей, визначених індивідуальними ознаками, що вирізняють їх з-поміж інших однорідних речей, індивідуалізуючи їх. Такі речі є незамінними. Якщо хтось будував будинок особисто, то він сприйматиме викуп об'єкта нерухомості не тільки крізь призму його ринкової вартості та втраченої вигоди, оскільки складно оцінити власну працю та час, витрачений на будівництво. Тому при викупі об'єктів нерухомості завжди відчуватимуться ті моральні критерії, які виміряти й оцінити

дуже складно, але враховувати необхідно. Те ж саме стосується питань пам'яті, коли нерухомість була отримана як батьківщина тощо.

По-третє, необхідно відрізнити два умовних підходи: 1) коли власнику будуть запропоновані такі варіанти ціни, умов компенсації вартості належного йому права власності, які перевищують вартість такого об'єкта, згідно акта експерта, на які він погодився, то відбудатиметься викуп майна; 2) коли ж власник не погодився на об'єктивно вигідні умови, то питання може розглядатися судом, але при припиненні права власності на об'єкт нерухомості за рішенням суду необхідно говорити не про викуп такого об'єкта, а про компенсацію вартості такого об'єкта, оскільки викуп, як і договір купівлі-продажу, не можуть мати місця в примусовому порядку.

Якщо аргументи власника майна не враховуються в судовому порядку і суд ухвалить рішення про припинення права власності навіть у суспільних інтересах, але за ціною, яка істотно відрізнятиметься від ринкової і яку вимагав власник, то таку практику можна буде сприймати як істотно наближену до націоналізації. Тобто питання стоятиме про рівень порушення права власності, а зміст правопорушення не потребуватиме коментарів. Тому в сучасних умовах потрібно, на нашу думку, чітко визначити, що порядок та умови викупу об'єктів нерухомості мають свою специфіку, коли суспільні інтереси домінують над інтересами індивідуума-власника, але вони не повинні згідно ст. 3 Конституції України домінувати.

У цивільному праві перераховані характерні ознаки окремих речей, майна, майнових комплексів, але не визначені специфічні риси таких об'єктів та їх значення для життя і діяльності людини, а також не говориться про специфіку переходу права власності на такі об'єкти, зокрема, коли йдеться про їх викуп для суспільних потреб. Слід зазначити, що правові традиції більшості розвинених країн завжди допускали право власності на об'єкти нерухомості і землю, тому їх досвід є неocenним для правової системи України. Зокрема, ст. 517 ЦК Франції визначає подвійний підхід до нерухомих об'єктів, оскільки: 1) сама суть таких об'єктів за призначенням визначає їх належність до нерухомих – будівлі, розташовані на землі, ліси тощо; 2) за предметом, який визначає належність до нерухомих об'єктів, механізми, машини, які знаходяться на виробництві й закріплені на відповідному фундаменті, хоча за своєю природою вони можуть бути демонтовані, пересунені, продані, окремо від будівлі тощо. Тобто не важко встановити умовний і неконкретний характер критеріїв нерухомості, які застосовують у французькому законодавстві, хоча такі критерії є цікавими для аналізу, але застосовувати їх в судовій або нотаріальній практиці дуже складно.

Цивільний кодекс Німеччини, зокрема § 94–96, визначає нерухомі об'єкти як землю і складені з нею частини земельної ділянки, а під останніми сприймають речі, нерозривно пов'язані з правом власності на земельну ділянку⁶. Приблизно така ж концепція закладена в основі ЦК Португалії – нерозривний зв'язок із землею. За цією ж концепцією розвивалося законодавство пострадянської держави – Російської Федерації, в основі законодавства якої закладено нерозривний зв'язок із землею. Так, у ч. 1 ст. 1 Федерального Закону РФ «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та угод з ним», до нерухомого майна віднесені: земельні ділянки, ділянки надр, окремі водні об'єкти та всі об'єкти, які нерозривно пов'язані із землею так, що їх переміщення без неспівмірної шкоди їх призначенню неможливе, в тому числі споруди, жилі і нежилі приміщення, ліса і багатолітні посадки, кондомініуми, підприємства як майнові комплекси.

Слід зазначити, що українське цивільне право теж запозичило основний критерій до ст. 181 ЦК, а саме: земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни їх призначення. Але у ч. 2 ст. 181 ЦК було запозичено і досвід Нідерландів, в якому визнаються нерухомістю космічні об'єкти, морські та повітряні судна, хоча буквально у ЦК України йдеться про поширення на ці об'єкти режиму нерухомості. Це положення є логічним продовженням змісту статей 31, 37, 38 та 39 Закону України «Про заставу» від 02.10.92 р., де на заставу цілісних майнових комплексів підприємств, транспортних засобів та космічних об'єктів, що залишаються у володінні заставодавця, поширюються правила, що передбачають регулювання застави нерухомого майна.

Така тенденція у сприйнятті об'єктів нерухомості має істотні недоліки, оскільки необхідно більш конкретно визначити рухомі та нерухомі об'єкти і відрізнити їх від тих, які підлягають лише реєстрації, а не мають наведених вище ознак об'єктів нерухомості. Тому автором пропонується не поширювати на перелічені у ст. 181 ЦК об'єкти, а саме – на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації, режим нерухомої речі. Тобто, мисливська рушниця, права на яку підлягають реєстрації, та транспортні засоби перетворюються на об'єкти нерухомості тощо. Вважаємо доцільнішим створити перелік об'єктів, права на які підлягають державній реєстрації і саме за цією ознакою вносити відповідні відомості до цього переліку. Зокрема, аналогічний перелік треба створити для речей, які вилучені з цивільного обігу або мають обмеження в обігу.

У зв'язку з цим цікавим є досвід Англії та багатьох штатів США, де поняття «нерухоме майно» застосовується судами в тих випадках, коли йдеться про спір з приводу таких об'єктів з «іноземним елементом», а в усіх інших випадках поділ майна на рухоме і нерухоме не має правового значення⁷. Дане положення можна було б вважати оптимальним, якби не істотне правове значення об'єктів нерухомого майна, їх цінність, економічна роль у сфері здійснення господарської діяльності тощо. Тому автор вважає, що визначення критеріїв поділу майна на певні види є позитивним явищем цивільного права України, що дає змогу краще охороняти та захищати права громадян на певні речі. Наприклад, об'єкт нерухомості – це житлові і нежитлові приміщення, а права громадян на житло – це природні права людини, які держава має забезпечувати як елемент права на безпечне доквілля. З огляду на це важко переоцінити правове значення об'єктів нерухомості для життя людини, як неможливо переоцінити важливість об'єктів нерухомості для здійснення господарської діяльності.

Але проблемними залишаються питання щодо визначення об'єкта нерухомості як цілого, коли він складається з декількох елементів. Важко також встановити потенційну можливість відокремлення будівель або їх частин від земельної ділянки, на якій вони розташовані тощо. Однак така можливість встановлена у законодавстві й регламентована як альтернатива знесенню об'єкта нерухомості. Так, ч. 3 ст. 351 ЦК передбачені альтернативні повноваження суду, суд може ухвалити рішення: про знесення житлового будинку, інших будівель, споруд, насаджень, які розміщені на земельній ділянці, що підлягає викупу; про перенесення їх, за бажанням власника, на іншу земельну ділянку та їх відбудову, якщо це можливо.

Виходить, що останні об'єкти неможливо розцінювати як нерухомість, якщо їх можна перенести на іншу земельну ділянку, але для такого висновку існують декілька застережень: волевиявлення власника; об'єктивний висновок про можливість перенесення такого об'єкта.

Враховуючи сучасний стан розвитку техніки, важко уявити ті об'єкти, які не можуть бути перенесені на іншу земельну ділянку, але враховуючи істотну вартість такого перенесення, буває доцільніше спорудити новий об'єкт нерухомості. Якщо ж говорити про можливість відбудови об'єкта нерухомості на новій земельній ділянці, то такий спосіб компенсації (відшкодування) знесення об'єкта нерухомості так само має бути встановлений у законодавстві й забезпечуватися власнику. Така пропозиція зумовлена тим, що суспільні інтереси не повинні домінувати над правом власності й створювати для нього незручності, коли власнику буде запропонована грошова компенсація, замість реального об'єкта нерухомості і йому необхідно буде будувати новий об'єкт з самого початку, витрачаючи отримані кошти, але, крім того, час і власні зусилля для відновлення власного права. До такого сприйняття подібних правовідносин спонукає ст. 16 ЦК, в якій задекларовані такі способи захисту цивільних прав та інтересів, як: відновлення становища, яке існувало до порушення, тобто особі має надаватися такий самий об'єкт нерухомості, який їй належав до викупу; примусове виконання обов'язку в натурі, а не грошове чи інше відшкодування завданої в суспільних інтересах шкоди.

До такого сприйняття припинення права власності в суспільних інтересах судом спонукає не лише формальне застосування ст. 16 ЦК, а й аналогія дій держави, коли питання постає про ліквідацію наслідків стихійних лих, зокрема постраждалим внаслідок повені не просто виплачувалося відшкодування, а й будувалися будинки тощо. Така ж ситуація виникала в осіб, які постраждали від аварії на Чорнобильській АЕС тощо.

Крім того, знецінення коштів може призвести до неможливості будівництва такого самого об'єкта нерухомості за отриману компенсацію, що негативно позначиться на правах власника об'єкта нерухомості, тому не можна буде вважати, що відшкодування вартості об'єкта нерухомості відбулося в повному обсязі.

У зв'язку з цим автор вважає, регламентований у ч. 3 ст. 350 ЦК обов'язок органу державної або місцевої влади щодо письмового попередження власника земельної ділянки про її викуп має бути перетворений на конкретні заходи щодо врегулювання питань, пов'язаних з викупом. Сучасний зміст ч. 3 ст. 350 ЦК та генеральний план розвитку міст, певних територій – це лише плани розвитку і не більше, а реальні наміри уповноважених органів мають виражатися у конкретних заходах, спрямованих на законне набуття прав на земельні ділянки. Парадокс, коли будеться половина моста, а потім з'ясується, що дорога має проходити по чужій земельній ділянці, коли починається будівництво торгового центру, який перекриватиме доступ до стадіону, і таких прикладів дуже багато. Цілком зрозуміло, що проблемні питання мають з'ясуватися до початку будівництва, тому можливість викупу земельної ділянки має встановлюватися, а не формально за рік повідомлятися власник земельної ділянки, якого ставлять лише перед фактом. Якщо власник не захоче продати своєї земельної ділянки або встановить явно нерациональні ціни, то у забудовника буде час і можливість з'ясувати вартість альтернативних варіантів реалізації проектів у суспільних інтересах.

Усе це свідчить про те, що в Україні вже неможлива націоналізація нерухомого майна, але порушення прав власників про припинення належного їм права власності на такі об'єкти є потенційно можливим, оскільки запропонований у ЦК механізм викупу земельних ділянок для суспільних потреб має бути вдосконалений у контексті більших гарантій саме власників об'єктів нерухомості і передбачати різні способи компенсації права власності на такі об'єкти. Більше того, на нашу думку, необхідно надати процесу викупу або компенсації права власності на об'єкти нерухомості послідовності, добросовісності та розумності, оскільки віднесення цього питання до компетенції суду не надасть йому повної об'єктивності. Такий висновок ґрунтується не на недоліках сучасного цивільного судочинства, можливою впливі органів державної та місцевої влади на суддів, а на розумінні важливості цього питання і аналізі суб'єктивних факторів, коли перед суддею, який є суб'єктом суспільних відносин, на «вагах» постане питання про суспільні інтереси та інтереси окремого громадянина, який захоче отримати достойну компенсацію за втрачене нерухоме майно. Тому автор вважає, що необхідність вирішення подібних питань судом – це наслідок неможливості знайти консенсус між продавцем та покупцем. Даний висновок зумовлює необхідність надання переваг цивільно-правовим відносинам, коли оферта з боку органів державної або місцевої влади передбачатиме для власника не тільки компенсацію вартості об'єкта нерухомості, а й певну вигоду для нього, а не тільки втрачену, що спонукатиме його до продажу такого об'єкта за запропонованою вигідною для нього ціною. Такий спосіб врегулювання спірних відносин є цілком цивілізованим і кращим, ніж постсоціалістичний викуп об'єкта нерухомості за низькою ціною, що фактично повертатиме націоналізацію об'єктів нерухомості в правове поле України.

1. *Барон Ю.* Система римського громадянського права. Т. 3. Обязательственное право. – СПб., 1910; *Боголепов Н.П.* Учебник истории римского права. – М., 1907; *Гиббон Э.* Историческое обозрение римского права. – СПб., 1835; *Дернбург Г.* Пандекты. – Т. 3. – М., 1904; *Дювернуа Н.* Значение римского права для русских юристов. – Ярославль, 1872; *Ефимов В.П.* Догма римского права., 1918; *Иеринг Р.* Дух римского права на различных ступенях его развития. – СПб., 1875; *Муромцев С.А.* Гражданское право древнего Рима. – М., 1883; *Покровский И.А.* История римского права. – СПб., 1913. 2. *Иоффе О.С., Мусин В.А.* Система римского гражданского права. – Л., 1974; *Савельев В.А.* История римского частного права. – М., 1986. 3. Декрети «Про соціалізацію землі», «Про соціалістичне землевпорядкування і про заходи переходу до соціалістичного землеробства». – СУ РСФСР. – 1918. – № 25. – Ст. 346. 4. *Дзера О.В.* Розвиток права власності громадян України. – К., 1991. – С. 34. 5. *Зайцев О.Л.* Право спадкування землі в Україні: Дис... канд. юрид. наук. – Х., 2000. – 224 с. 6. Гражданское и торговое право зарубежных государств: Учебник / Отв. ред. Е.А.Васильев, А.С. Комаров. В 2-х т. – Т. 1. – М., 2004. – 560 с. 7. Там же.