УДК 347.21 (043.2)

**Спірін В.Г. ,**студент,

Юридичний факультет,

Національний авіаційний університет, м.Київ

Науковий керівник: Білоусов В. М., старший викладач

**КАТЕГОРІЯ «НЕРУХОМА РІЧ» В ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ**

Дослідженню категорії «нерухомої речі» приділялася і на сьогодні продовжує приділятися значна увага багатьма науковцями, оскільки остання і досізалишає за собою багато запитань, дискусій, роздумів щодо її природи.

Своє правове закріплення дефініція нерухомої речі, знайшла місце в ст. 181 ЦК України, яка визначає, що до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об’єкти, розташовані на 2 земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об’єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації [1].

Як бачимо законодавець одночасно використовує такі поняття як «нерухома річ», «нерухоме майно» та «нерухомість». Виникає питання щодо співвідношення вказаних понять та їх взаємний зв’язок. Треба зазначити, що це питання досліджувалося багатьма науковцями. Узагальнюючи висловлені в літературі думки можна вказати на існування двох прямо протилежних позицій. Згідно з першою – «нерухома річ», «нерухоме майно» та «нерухомість» є тотожними поняттями [2, c. 11; 3, с. 44], відповідно до другої – це окремі поняття, кожне з яких має свій власний зміст [4, с. 9-10; 5, с. 102; 6, с. 355].

При визначенні поняття нерухомої речі в літературі відзначаються різноманітні ознаки, що притаманні нерухомим речам, особливості, які відрізняють нерухомі речі від інших об’єктів цивільних правовідносин. З урахуванням висловлених в літературі позицій та закріпленої у ст.181 ЦК України дефініції, необхідно розглянути наступні ознаки нерухомої речі:

1. природне походження;
2. фізична фіксованість речі у просторі та неможливість переміщення без знецінення або зміни призначення;
3. «юридичний характер» – державна реєстрація прав на нерухому річ.

Земельні ділянки традиційно належать до нерухомих речей. Водночас виникає необхідність визначитися щодо такого поняття, як «об’єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим». Це поняття використовується поряд з поняттям «земельна ділянка» і нерозривно з ним пов’язане.

Класифікація речей на рухомі та нерухомі, а відповідно і дефініція нерухомої речі в ст. 181 ЦК України заснована виключно на фізичних властивостях самих об'єктів. Ще В.Б. Єльяшевич на початку ХХ ст. зазначав, що наша практика вслід за більш старою західноєвропейською та російською теорією бачила загальний критерій для розмежування рухомих і нерухомих речей виходячи з етимології слова, у здатності предмета до переміщення без пошкодження [4, c. 5].

В той же час, якщо проаналізувати абз. 2 ч. 1 ст. 181 ЦК України та порівняти його з абз. 1 ч.1 тієї ж статті (з дефініцією нерухомої речі), то можна зробити висновок, що абз. 2 надає можливість віднести все що завгодно до нерухомих речей (лише необхідна державна реєстрація в реєстрі прав на нерухомі речі). В свій час Д. І. Мейєр, який писав про те, що немає необхідності в тому щоб «юридичний поділ майна на нерухоме та рухоме співпадало з фізичною нерухомістю або рухомістю речей: в сфері права цей поділ майна має те значення, що одні визначення пов’язуються з майном нерухомим, другі – з майном рухомим; але чи дійсно майно, що визнається за законом нерухомим, нерухоме за своєю природою, або воно рухоме – це все одно; і навіть якщо, наприклад, законодавець знайде потрібним будь-яке визначення, що пов’язане з нерухомим майном поширити і на майно рухоме, то визначення це буде застосовуватися і до рухомого майна, і навпаки»[4, c. 2].

Тому не можна не визнати, що поняття нерухомої речі формується не лише за її фізичними, але і юридичними властивостями та в повній мірі залежить від уявлень законодавця. Але слід наголосити, що фізичні властивості самої речі, а саме «зв'язок з землею», свого значення не втрачає при визначенні ознак нерухомої речі. Абз. 2 ч. 1 ст. 181 ЦК України слід розглядати як певне виключення із загального правила про поняття нерухома річ, ніж як саме правило.

Отже, якщо відійти від старих традицій, що покладені в основу конструювання ст.181 ЦК України (фізичний (матеріальний) аспект) і поглянути на поділ речей на рухомі та нерухомі з сучасних позицій запропонованої матеріально-юридичної природи їх розуміння, то можна запропонувати наступну редакцію ст. 181 ЦК України.

Стаття 181. Нерухомі та рухомі речі 1. До нерухомих речей (нерухомого майна) належать земельні ділянки, а також об’єкти розташовані на та під нею, переміщення яких є неможливим без їхнього знецінення та зміни призначення. Щодо нерухомих речей встановлюється спеціальний правовий режим (порядок набуття, володіння, користування та відчуження, а також державної реєстрації об’єктів та прав на них). 2. До квазінерухомих речей належать повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об’єкти та інші рухомі речі, права на які підлягають державній реєстрації. 3. Рухомими речами є речі, які можна вільно переміщувати у просторі.

Література

1. Цивільний кодекс України [Текст] : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-ІV// Відом. Верхов. Ради України. – 2003. – №№ 40-44. – ст. 356.
2. Орлова, М. Недвижимое имущество и ипотека [Текст] / М. Орлова // Российская юстиция. – 1998. – № 11. – С.10-12.
3. Виноградов, П.М. Правовое регулирование природной и рукотворной недвижимости [Текст] : автор. дис. …канд. юрид. наук : 12.00.03 / Виноградов Павел Николаевич ; Московский государственный университет Правительства Москвы. – М.: [б.в.], 2008. – 27 c.
4. Ходико Ю. Є. Категорія «нерухома річ» в цивільному праві / Ю. Є. Ходико .