

УДК 347.2:214.2 ;347.23; 347:25:26

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.92.1.82>

НЕРУХОМІСТЬ – РІЧ ЧИ МАЙНО: ПРОБЛЕМИ ПОНЯТІЙНОГО АПАРАТУ ПРОЄКТУ ОНОВЛЕНОГО ЦИВІЛЬНОГО КОДЕКСУ УКРАЇНИ

Фурса С.Я.,
*доктор юридичних наук,
професор кафедри міжнародного та приватного права
Київського університету права
Національної академії наук України,
заслужений юрист України
ORCID: 0000-0002-3023-5287
e-mail: fursa_2003@ukr.net*

Фурса Є.І.,
*кандидат юридичних наук,
професор кафедри міжнародного та приватного права
Київського університету права
Національної академії наук України
ORCID: 0000-0001-9496-1256
e-mail: fursa_2003@ukr.net*

**Фурса С.Я., Фурса Є.І. Нерухомість – річ чи майно: проблеми понятійного апарату
Проекту оновленого Цивільного кодексу України.**

У статті акцент зроблено на важливості формулювання понятійного апарату як у теорії цивільного права, так і у цивільному законодавстві при розробці Проекту оновленого Цивільного кодексу України (далі- Проект ЦК). Неузгодженість певних термінів, а також правильність формулювання їх сутності мають істотний вплив на редакцію відповідних норм, їх застосування на практиці. Досить важливим є формування змісту та структури Проекту ЦК, щоб фахівці могли цілісно сприймати цей базовий нормативний акт України, здатні системно осягнути всю новітню та існуючу термінологію. Ознайомлення фахівців з окремими книгами Проекту ЦК не дає цілісної уяви про цей нормативний акт. Автори у Проекті ЦК зіштовхнулися з істотними проблемами розуміння таких понять як “нерухоме майно” та “нерухома річ”, “об’єкт нерухомого майна”, “нерухомість”, “правовий режим нерухомого майна”, “будівля”, “державна реєстрація речових прав” і можуть прогнозувати, що подібні проблеми очікують й інших фахівців. При аналізі речового права автори помітили різний зміст відповідних норм, зокрема, у додатку до Книги першої Глави 23¹ (ст. 327¹ Проекту) «Нерухомі та рухомі речі» та Книги третьої, яку пропонується назвати «**Речеве право**». Також різними є підходи до поняття “річ”, “майно” (ст.177² Проекту ЦК), сутність та співвідношення таких об’єктів як “гроші” та “фінансові інструменти”. Встановлена непослідовність формулювання понять, які мають узгоджуватися між собою, зокрема, якщо “річ” – це предмет матеріального світу і з урахуванням ст. 187 чинного ЦК України складовою частиною речі є все те, що не може бути відокремлене від неї без її пошкодження або істотного знецінення, то “майно” як сукупність речей має відрізнятися лише кількісними, а не якісними параметрами. Суперечності, які були закладені в базисній термінології неодмінно відбиватимуться й на інших поняттях таких як “нерухомість”, “нерухома річ” або “майно”. Обґрунтовано, що головна властивість об’єктів нерухомості – зв’язок із землею, що спонукає сприймати таку річ як невіддільну від землі, а у Проекті ЦК пропонується ввести поняття «кондомініум», який пов’язує квартиру з тим майном, за допомогою якого обслуговується будинок, включаючи, насосні станції, тепломережу, відповідні земельні ділянки. Поняття «кондомініум» має впливати й на реєстрацію права власності на квартиру.

Ключові слова: нерухоме майно, нерухома річ, об'єкт нерухомого майна, нерухомість, правовий режим нерухомого майна, державна реєстрація речових прав, будівля, земельна ділянка.

Fursa S.Ya., Fursa Ye.I. Real estate – a thing or property: problems of the conceptual apparatus of the draft of the updated Civil Code of Ukraine.

The article emphasizes the importance of formulating the conceptual apparatus both in the theory of civil law and in civil legislation when developing the Draft of the updated Civil Code of Ukraine (hereinafter referred to as the Draft Civil Code). The inconsistency of certain terms, as well as the correctness of the formulation of their essence, have a significant impact on the wording of the relevant norms and their application in practice. It is quite important to form the content and structure of the Draft Civil Code so that specialists can holistically perceive this basic regulatory act of Ukraine, are able to systematically comprehend all the latest and existing terminology. Familiarization of specialists with individual books of the Draft Civil Code does not give a holistic idea of

this regulatory act. The authors of the Draft Civil Code faced significant problems in understanding such concepts as “real estate” and “immovable thing”, “object of real estate”, “real estate”, “legal regime of real estate”, “building”, “state registration of property rights” and can predict that similar problems await other specialists. When analyzing property law, the authors noticed different content of the relevant norms, in particular, in the appendix to Book One, Chapter 231 (Article 3271 of the Draft) “Immovable and movable things” and Book Three, which is proposed to be called “Property Law”. There are also different approaches to the concepts of “thing”, “property” (Article 1772 of the Draft Civil Code), the essence and relationship of such objects as “money” and “financial instruments”. An inconsistency in the formulation of concepts that should be consistent with each other has been established, in particular, if “thing” is an object of the material world and, taking into account Article 187 of the current Civil Code of Ukraine, a component part of a thing is everything that cannot be separated from it without damaging it or significantly depreciating it, then “property” as a set of things should differ only in quantitative, not qualitative parameters. The contradictions that were embedded in the basic terminology will certainly be reflected in other concepts such as “real estate”, “immovable thing” or “property”. It is justified that the main property of real estate objects is the connection with the land, which prompts to perceive such a thing as inseparable from the land, and the Project proposes to introduce the concept of “condominium”, which connects the apartment with the property with which the house is serviced, including pumping stations, heating networks, and relevant land plots. The concept of “condominium” should also affect the registration of ownership of an apartment.

Key words: real estate, immovable property, real estate object, real estate, legal regime of real estate, state registration of property rights, building, land plot.

Постановка проблеми. Нині активно здійснюється обговорення Проекту оновленого Цивільного кодексу України. Тому вчені не повинні стояти осторонь такого процесу та мають прикладати максимум зусиль для ознайомлення із запропонованими розробниками Проекту ЦК книгами та висловити свої думки, пропозиції щодо удосконалення як самої структури та змісту кодексу, так і його узгодженого понятійного апарату, системного підходу до послідовності розташування як самих норм, так і викладення їх змісту. Від остаточної редакції оновленого ЦК залежатиме, як будуть будуватися цивільно-правові відносини. Тому на стадії публічного обговорення Проекту ЦК слід піднімати проблемні питання і висловлювати свої міркування щодо нього, щоб недоліки законодавства не проявилися при реалізації особами своїх прав. Зокрема, в Проекті ЦК має місце ототожнення таких понять як “приватне” і “цивільне” право, що, по суті, суперечить не тільки їх сучасному сприйняттю, але й концепції самого Проекту ЦК, згідно якої до оновленої редакції ЦК передбачається включити й положення Сімейного кодексу. Крім того, якщо завданням оновленої редакції ЦК є врегулювання приватного права, то має йтися й про мінімальні *природні приватні права людини*, а це змушує говорити не тільки про квартири, будинки, об'єкти нерухомості, правовий режим нерухомого майна, а й про ліжко в притулку, про забезпечення достатнім харчуванням (ст. 48 Конституції України). Тому правове регулювання приватного права в Проекті ЦК не може ототожнюватися з нормами цивільного права, а запропоновані новели мають пройти шлях конструктивно-критичного обговорення, чому й присвячена ця стаття.

Мета статті: висловити обґрунтовані зауваження щодо понятійного апарату Проекту ЦК з метою його вдосконалення та уніфікації не тільки в окремій книзі ЦК, а наскрізно у всьому нор-

мативному акті. При цьому вважається, що окремі терміни мають відповідати сутності понять і створюватися логічну та конкретну систему – понятійний апарат. Автори поставили собі за мету прослідкувати як за витоками певної термінології у нормах Проекту ЦК, узгодити їх між собою, так і визначити їх місце в окремих інститутах цивільного права. При цьому, новітні положення Проекту ЦК вже передбачають істотний вплив на такі поняття як “нерухоме майно” та “нерухома річ”, “об’єкт нерухомого майна”, “нерухомість”, “правовий режим нерухомого майна”, “будівля”, “державна реєстрація речевих прав”, але ці поняття слід сприймати як залежні від загальних понять «річ», «майно». Тому автори в цій статті намагаються надати конструктивну оцінку досконалості дефініції, критеріям застосування і відмінностям між ними.

Стан опрацювання. Питанням аналізу нерухомості, нерухомих речей присвячували свої роботи такі вчені М.М. Дякович [1], О.В Кіріак [2], Фурса С.Я. [3] та ін. Але у зв’язку із обговоренням нині фахівцями Книг першої, третьої Проекту ЦК перед вченими постало досить складне та відповідальне завдання висловити обґрунтовані думки щодо новітніх положень законопроекту оновленого ЦК та бути почутими його розробниками і іншими фахівцями. На даний час подібного системного аналізу понятійного апарату в юридичних джерелах помітити не вдалося, оскільки окремі книги Проекту ЦК поступово надаються для аналізу фахівцями і їх увага концентрується лише на окремій книзі.

Виклад основного матеріалу. Після ознайомлення з частиною Проекту оновленого ЦК [4] складається враження, що у фахівців не має реальної можливості серйозно та скрупульозно підійти до аналізу запропонованих новел. По-перше, для системного аналізу законопроекту оновленого ЦК вченим, практикуючим фахівцям слід надати можливість ознайомлення не з окремими книгами ЦК, а спочатку слід запропонувати для ознайомлення загальний зміст та структуру кодексу, щоб у фахівців з’явилась можливість узгоджено аналізувати окремі норми Проекту ЦК і прослідковувати їх зв’язок з іншими нормами, які розташовані в інших главах. По-друге, кардинальне оновлення ЦК потребує нової нумерації норм, оскільки можна було б припустити, що Глава 13 чинної редакції ЦК під назвою «Речі. Майно» залишається незмінною за змістом, але за задумом авторів законопроекту, ця глава переміщується в Книгу III і чомусь вона була додана до проекту Книги першої як Глава 23¹ *Класифікація речей* [4]. По-третє, мозок людини звикає до закладеної в ньому інформації, тому все нове сприймається з певним внутрішнім зусиллям, пересторогою і упередженістю про те, що нове буде гірше старого. Мабуть звідси виникає складність в сприйнятті нової термінології, коли пропонується в основу нової редакції ЦК закладати поняття «приватність» замість цивільного права і це при залишенні чинної назви цього кодексу, хоча ці поняття не тотожні. Тому виникає необхідність в тлумаченні і обговоренні прийнятої в оновленій редакції Проекту ЦК загальної термінології для уточнення понятійного апарату, особливо, у порівнянні з чинною редакцією ЦК. Так, у ст. 177 глави 12 розділу III Книги першої Проекту ЦК наведено перелік об’єктів приватних відносин. Але ж приватні відносини не слід плутати з цивільними і кодекс називається Цивільний, а не приватний. Якщо спробувати виміряти приватний підхід до відносин, то ми дійдемо до невтішного висновку, що приватний характер відносин можна побачити й у цивільному, господарському та адміністративному судочинстві, оскільки справи ініціюються приватними особами на захист власних прав та інтересів. Приватний характер можна помітити й у відносинах між юридичними особами тощо. Більше того, положення ЦК мають застосовуватися й до відносин, в яких однією із сторін є суб’єкт підприємницької діяльності, тому для останнього такі відносини матимуть публічний характер, а для фізичної особи – приватний. Саме з цих позицій в ЦК було розкрито поняття «публічний договір».

У загальній термінології, запропонованій розробниками Проекту ЦК можна помітити й інші цікаві новели, але вони мають фрагментарний характер. Так, у назві статті 611 слово «Правові» пропонується замінити словом «Юридичні». Тобто повальне використання термінів «правник» призвело до того, що на слово «юрист» і його похідні терміни з незрозумілих причин було накладено табу, а нині знову зроблений крок до збагачення юридичної термінології. Отже, з’явилася якась невидима сила, яка популяризує нову термінологію на стільки, що в ній втрачається сенс, наприклад, ефект терміну «зловживання правом» сягає не тільки норм ЦК, ЦПК, а й у багатьох нормах Кримінального кодексу України з’явився такий термін. Як бачимо термін “правопорушення” також став популярним у використанні. Але у різних нормативних актах слід застосовувати спеціальні терміни, які надають можливість говорити про конкретну кваліфікацію дій особи. Тому термін “злочин” має застосовуватись у кримінальному законодавстві, а термін “пра-

вопорушення” – у цивільному. Тобто від конкретики загальної термінології залежить правильне сприйняття тієї чи іншої юридичної обставини. Тому при всій повазі до колег, які закликають до дискусії навколо норм Проекту ЦК[5], на даний момент це зробити складно або навіть неможливо, оскільки такий великий за обсягом нормативний акт потребує глибокого і системного аналізу. Для цього весь нормативний акт має бути наданий для ознайомлення, а не окремі його частини. Наприклад, одна із проблем криється в тому, що у ст. 177 глави 12 розділу III Книги першої Проекту ЦК має місце величезна кількість дуже подібних об’єктів, а ми відокремимо для аналізу з них лише такі:

2) речі та майно (ст. 177² проекту ЦК);

3) гроші, цінні папери та інші фінансові *інструменти* (ст. 177³ проекту ЦК та ст. 192 і глава 14 ЦК);

5) цифрові речі (ст. 177⁵ проекту ЦК).

Так, перелічені об’єкти розкриваються в окремих статтях глави 12 розділу III Проекту ЦК як самостійні, однак автори законопроектів не враховують, що саме до глави 23¹. *Класифікація речей* Проекту ЦК віднесені” гроші”, а глава 23² Проекту ЦК присвячена “цінним паперам”, а такий об’єкт як “*фінансові інструменти*” не розкривається, наскільки можна з’ясувати з фрагментарного аналізу Проекту ЦК. Виходить, що об’єднання різних об’єктів в одну категорію у ст. 177 Проекту ЦК штучне і не відповідає їх характеру. Аналогічного відношення заслуговує й категорія “цифрові речі” (ст. 177⁵ Проекту ЦК), оскільки слово «річ» свідчить про належність цієї категорії об’єктів до речей і майна, а не про абсолютно їх самостійний характер.

Спроба проаналізувати положення щодо речового (речевого) права наштовхнулася на абсолютно різний зміст норм, а саме: у додатку до Книги першої наведено Главу 23¹. *Класифікація речей*, де розкривається зміст ст. 327¹ Проекту ЦК «*Нерухомі та рухомі речі*» [4] так само як в чинній редакції, але при ознайомленні з іншою редакцією Книги третьої [6] можна довідатися, що тепер пропонується назвати книгу третю «**Речеве право**», а її розділ I присвятити Речам, другий – Володінню, третій – Загальним положення речевого права, де, зокрема, у ст. 315 – 68 встановлено, що об’єктами речевих прав є речі та майнові права, що певною мірою суперечить змісту Розділу 1, а четвертий розділ – Праву власності. Тобто право власності “відкотилося” аж на четверте місце і сприймається як елемент речевого права, але ж це суперечить Конституції України та преамбулі Проекту ЦК, де встановлена *роль права власності* як основи економічної свободи та особистої незалежності. Слід також визнати, що право власності – це основа інтелектуальної власності та має інші виміри використання, зокрема, широке поняття «інформація» (ст. 177⁴ Проекту) так само має спиратися на відповідні права на неї тощо. Отже, право власності – це широке поняття, а не елемент речевого права.

Отже, питання постає в логіці викладання інформації і така авторська преамбула до розкриття змісту поняття «нерухомість» потрібна для того, щоб навести лад у загальному понятійному апараті перед розкриттям поняття «нерухомість» та пов’язаних з ним термінів, які базуються на ньому. Так, поняття «річ» стала епіцентром речевого права, але воно не завжди однозначно сформульоване у законодавстві і може використовуватися на практиці, зокрема, щодо конкретної ситуації. Всі фахівці звикли сприймати зміст поняття «річ» як предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права та обов’язки (ст. 179 чинного Цивільного кодексу України (далі-ЦК) [7] і це визначення пропонується залишити незмінним у ч. 1 ст. 177² Проекту ЦК. Але поняття «майно» у ч. 4 ст. 177² Проекту ЦК запропоновано сприймати дещо по іншому, а саме: «*Майном визнається сукупність речей, майнових прав та обов’язків*», тобто виходить, що не можна ототожнювати одну річ з майном, оскільки йдеться лише про сукупність речей. Натомість у ст. 190 чинного ЦК надається більш ширший зміст поняття «майно», хоча не з усіма аспектами цього визначення можна погодитися. В останній нормі пропонується майно сприймати як окрему річ, сукупність речей, а також майнові права та обов’язки.

Як бачимо, дефект понятійного апарату полягає в тому, що в понятті «річ» закладено предмет матеріального світу, а права та обов’язки щодо цього предмету відокремлені від цього поняття. Якщо ж ми прирівнюємо поняття «річ» та «майно», то в однині вони не будуть узгоджуватися між собою через те, що в першому понятті права та обов’язки не входять до нього, а у другому-входять, хоча з раніше проаналізованого визначення окрема річ має бути змістовно тотожною до поняття «майно». Тобто і у в чинній редакції ЦК закладена неузгодженість в понятійному апараті. Перевіримо цю гіпотезу на прикладі множини речей, які мають у сукупності

складати майно. Тобто сукупність предметів матеріального світу складає майно і в такому випадку ми не можемо говорити про права та обов'язки щодо такого майна або мусимо сприймати їх на більш складному рівні як множину прав на окремі предмети. Так, вони можуть належати різним особам і на різних правових підставах, зокрема, на праві власності, речового права тощо. Отже, в даному випадку вони не будуть складати поняття «майно» в звичному для сприйняття розумінні і застосуванні.

В юридичній практиці прийнято говорити про майно, яке належить конкретному суб'єкту правовідносин, а також про різний статус майна, наприклад, спадкове майно – це майно, яке належало спадкодавцю. Коли ж у ч. 2 ст. 190 чинного ЦК має місце така кваліфікація: «*Майнові права є неспоживною річчю*», то з такою дефініцією важко погодитися, оскільки права ототожнюються з річчю. Візьмемо для прикладу будинок як об'єкт нерухомості і відповідне право власності на нього, а з наведеного раніше положення випливає, що і будинок є річчю, і право власності на нього є річчю, виходить, що має місце існування двох речей. Дійсно, при відчуженні права власності на будинок іншій особі, передається і будинок, і права власності на нього. В той же час, слід усвідомлювати різницю в підходах до базової термінології, оскільки доволі часто використовують терміни “обмеження” або “обтяження” права власності на будинок як об'єкт нерухомості. Так, при отриманні кредиту власник будинку не втрачає права власності, але при передачі його в іпотеку право власності обмежується. Загальновідома тріада права власності: право розпорядження, володіння і користування, втрачає один із елементів – право розпорядження майном, оскільки нотаріусом накладатиметься заборона відчуження нерухомого майна. Отже, право власності на будинок – це не річ, а лише характерна ознака віднесення певної речі до належності конкретному суб'єкту цивільних відносин, яка матиме динамічну складову можливого обтяження права власності. Так, власник будинку залишається власником, але буквально розглядаючи погашення тіла кредиту та відсотків за користування ним у часі, ми прийдемо до висновку про динамічний фактор зменшення обтяження права власності борговими зобов'язаннями аж до звільнення права власності від обтяження боргом і повного відновлення права на розпорядження. Однак, як правило, заборона відчуження нерухомого майна зніматиметься після повного повернення кредиту та відсотків за користування ним, зняття зареєстрованої заборони відчуження об'єкту нерухомості і лише з цього моменту буде знято обмеження в праві розпорядження будинком або квартирою тощо. Це підкреслює особливість правового режиму прав на об'єкт нерухомості та змістовний і формальний характер сприйняття правового режиму нерухомості.

Чому важливо усвідомлювати різницю в статусі власника майна та осіб, які реально або потенційно на нього претендують? Важливість цього питання полягає в тому, що не проводиться різниця в правах на такі об'єкти як нерухомість, звідси й назва Книги третьої чинного ЦК «*Право власності та інші речові права*», з чого випливає, що право власності та речеві права є тотожними за характером. На підтвердження такої гіпотези достатньо навести положення ч. 2 ст. 190 чинного ЦК «*Майнові права визнаються речовими правами*». Звідси випливає, неважливо про яке право ми говоримо, воно все одно є речовим, але ж суб'єкти і зміст певних прав доволі часто є прямо протилежними. Так, встановлений сервітут і право довічного користування об'єктом нерухомості належить не власнику, а іншій особі і певним чином обмежує першого в праві володіння і користування, припустимо, однією кімнатою у квартирі тощо. В такому разі інтереси у таких суб'єктів будуть різними: позбутися відповідних обмежень, а у іншої сторони відстояти своє право на володіння і користування частиною приміщення. Звідси випливає, що право власності є альтернативним по відношенню до речового права і їх не можна ототожнювати. Так само, і емфітевзис, і суперфіцій є певними обмеженнями права власності і належать відповідні права не власнику, а іншим особам.

Тепер ми підійшли до розв'язання головного питання, а як сприймати нерухомість як “річ” чи “майно”. Відповідь на це питання має узгоджуватися з раніше проаналізованими гіпотезами, оскільки річ – це предмет матеріального світу, але з урахуванням положення ст. 187 чинного ЦК складовою частиною речі є все те, що не може бути відокремлене від речі без її пошкодження або істотного знецінення. Розглянемо це питання на прикладі квартири, де є такі складові частини як двері, внутрішні і зовнішні, вікна, сантехніка тощо. Вони забезпечують можливість проживання у квартирі і не підлягають відокремленню, крім внутрішніх дверей, з приводу чого можна дискутувати. Тому квартира або будинок чи інший об'єкт нерухомості можна сприймати як складну річ (ст. 188 чинного ЦК).

З іншого боку, може виникнути дискусія з приводу того, що людина має спати на ліжку або іншій речі, одяг складати в шафу тощо. Отже, не можна розцінювати квартиру з голими стінами і підлогою як річ, оскільки в такому вигляді вона не може використовуватися за призначенням – для проживання людини. Але в такому разі “річ-квартира” при забезпеченні природних потреб людини при проживанні набуває ознак майна, хоча при визначенні цієї ситуації за іншим критерієм вийде, що майно однієї особи, як правило або доволі часто, при її відчуженні забирається з квартири, а новий власник облаштовує квартиру на свій смак. Отже, за ст. 187 чинного ЦК складові частини речі не мали б відокремлюватися, але це відбувається на практиці, якщо інше не обумовлено договором. Зокрема, при купівлі-продажу квартири іноді відбувається зняття кондиціонерів, оскільки покупець і продавець не домовилися про вартість квартири і ціну складових її частин, а це зумовлює виникнення дірок в стінах, які слугували для прокладання необхідних комунікацій тощо.

Але в основі договірної права лежить домовленість і не дуже важливе значення мають терміни «річ» та «майно», коли ж йдеться про накладання заборони відчуження об’єкту нерухомості або арешту, то доволі часто питання не стоїть про вартість квартири або будинку як речі або майна з усіма складовими їх елементами, а відбувається формальна реєстрація обмеження права власності на річ – квартиру або будинок за вказаною адресою. Це питання принципово важливе, оскільки в одній із справ одному з авторів довелося зустрітися з оцінкою вартості квартири, яку «експерт» визначив на підставі порівняння з аналогічними квартирами в цьому ж районі, відштовхуючись від вартості квадратного метра. Це принципово неправильно, оскільки таким методом можна визначати вартість метра в новобудові, де підлога, стеля і стіни не оздоблені, встановлена сантехніка і двері у всіх квартирах однакові. Але ні для кого не секрет, що в деяких квартирах робиться ремонт приблизно за такою самою вартістю, як коштує і сама квартира. Квартири можуть бути істотно пошкоджені як залиттям, неякісним ремонтом, а тепер ще й внаслідок вибухів дронів, ракет тощо. Отже, оцінка «шляхом порівняння» нівелює реальну вартість квартири і позбавляє її індивідуальних ознак, які доволі часто закладаються дизайнерами з урахуванням вимог до сучасного житла.

З цього порівняння випливає, що не зважаючи на певну подібність об’єкти нерухомості можуть містити інтелектуальну власність невіддільну від речі, зокрема, художні розписи на стінах, зроблені відомими художниками, двері вироблені з цінних порід деревини, підлога може бути створена з мармуру, що істотно впливатиме на вартість такого об’єкта. Очевидно, що окремі речі в силу їх особливої цінності можуть бути відділені від нерухомої речі. Зокрема, в Україні нещодавно було продемонстровано другий золотий унітаз, який, на думку авторів, при зверненні стягнення на нерухому річ може бути окремо оцінений і виставлений на продаж на аукціоні тощо.

Це питання дуже важливе в тому контексті, що варто чітко усвідомлювати специфіку різних видів нерухомості і кваліфікації певних об’єктів як “нерухомої речі” та “нерухомого майна”. Так, у ст. 181 чинного ЦК ототожнено “нерухомі речі”, “нерухоме майно”, “нерухомість” і під ними пропонується розуміти земельні ділянки, а також об’єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Проблемність такого ототожнення полягає в тому, що земельна ділянка це річ матеріального світу, а не майно, якщо на такій земельній ділянці не розташовано будь-яких інших речей, що можуть бути вільно переміщені у просторі. Так, у разі знаходження трактору на земельній ділянці ці дві речі складатимуть майно, а у разі розташування на земельній ділянці будинку на фундаменті, вони мають сприйматися як одна неподільна річ. В цьому випадку варто все ж таки розрізняти різні типи будівель, зокрема, при відсутності у шалашу міцної прив’язки до землі, він може бути вільно переміщений на інше місце. Доволі часто такі споруди називають і сприймають як тимчасові, хоча при розвитку техніки та технологій можна помітити, що переміщаються в просторі навіть великі будинки, а не тільки кіоски, але це винятки із загального правила.

Інше питання полягає в тому, що в абз. 2 ч. 1 ст. 180 чинного ЦК передбачається абсолютно нівелюючий підхід до нерухомості, оскільки допускається режим нерухомої речі поширювати законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об’єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації. Можна припустити можливість швартування суден на постійну стоянку і перетворення їх на ресторани, оскільки такий досвід в м. Києві був, але при застосуванні владних повноважень такі судна були відбуксовані у інші місця. Тому спроби надання таким або подібним конструкціям режиму фактичної нерухомості навряд чи

раціональні. Так само, можна з повітряного судна зробити ресторан, але такий об'єкт знов таки не буде мати нерозривного зв'язку із землею, оскільки він буде штучно позбавлений основної своєї цілеспрямованості – літати. Тобто це буде символ літака, при цьому його основна сутність втрачатиметься... Фактично, не можна літаки та судна сприймати як нерухомість через те, що їх природна функція – переміщення у просторі.

Отже, головна властивість об'єктів нерухомості – зв'язок із землею, що спонукає сприймати таку річ як невіддільну від землі. Віддаючи належне українській землі, яка годує українців віками, а також має особливе правове становище у законодавстві, були впроваджені земельний кадастр і реєстрація права власності на об'єкти нерухомості. Ось це і є характерна риса таких об'єктів, яку варто визнати спеціальним обліком особливо цінних речей або майна. Щодо інших об'єктів, на які пропонується «поширювати режим нерухомості», то такі об'єкти доволі часто так само представляють з себе певну коштовність, наприклад, величезні яхти, ексклюзивні автомобілі вартістю мільйони доларів, але такі об'єкти можуть кваліфікуватися й як джерело підвищеної небезпеки і саме з цих підстав вони підлягають державній реєстрації. Тому, на нашу думку, у ст. 182 чинного ЦК мав бути наведений перелік видів речей, які підлягають державній реєстрації, щоб вони набули статусу оборотоздатності. Наприклад, доволі актуальним після війни може стати питання про те, а чи є конкретна зброя мисливською чи вона є військовою, оскільки багато хто в таких тонкощах не розбирається. А ці питання виникатимуть і при спадкуванні, і при купівлі-продажу тощо. Однозначну оцінку в такому випадку може надати державна реєстрація мисливської зброї, а також військова зброя, яка використовувалася при нагородженні, так само має бути зареєстрованою.

Чому це питання дуже важливе і ускладнене у чинному ЦК можна зрозуміти, якщо проаналізувати статті 376 і 377, де робиться спроба прив'язати нерухомість до земельної ділянки, а також, з одного боку, визнати безумовне право власника на забудову, але з іншого підпорядкувати дії власника земельної ділянки вимогам архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил (ст. 375 чинного ЦК). Останнє положення породжує істотну корупцію, коли забудовнику доводиться «бігати» за відповідними дозволами, потім узгоджувати певні умови при державній реєстрації тощо. І до цього додається ще вимога щодо реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва (ч. 1 ст. 377 чинного ЦК), коли передбачається наділяти власника будівлі правом на земельну ділянку тощо. Іноді доходить до повного абсурду, коли власник частини будинку продає нерухомість без права покупця на землю, а нотаріуси відмовляються посвідчувати такі договори. Виходить, що покупця змушують купувати землю, яку він не бажає придбавати ні у власність, ні в оренду, ні на інших підставах і це реальність. Питання полягає в чому, а чи завжди потрібно штучно «прив'язувати» частину будівлі до землі, чи все ж таки варто виходити зі свободи договору і волі осіб. Комуś подобається поратися в землі, а комуś ні. Тому при купівлі третього поверху в триповерховому будинку як має розцінюватися така річ? За аналогією, у багатоквартирних будинках лише декларується право одного із власників квартири на частину землі під будинком, але реально конкретні межі прибудинкової території – це міф, а не правило. То чому у разі необхідності в грошах у власника приватного будинку він не має права продати поверх або частину будинку без права власності на землю, якщо на це погоджується покупець?

У цьому зв'язку цікавою є позиція авторів Проекту ЦК, згідно якої запропоновано виділи одиницю кондомініуму (ст. 315-18 Проекту ЦК), як базисну одиницю, навколо якої має рахуватися право на спільне майно, яким володітимуть співвласники квартир у багатоквартирному будинку, але без права виділення в натурі. Тобто це умовне поняття, яке скоріш за все, виділено для того, щоб співвласники усвідомлювали свої права і відповідальність за земельну ділянку і всі допоміжні технічні будівлі. Так само, єдині нерухомі майнові комплекси – це певне поняття, яке введено для упорядкування права власності на складні технологічні мережі тощо (ст. 319 Проекту ЦК). Але ж ці поняття мають бути внесені в державну реєстрацію права власності на об'єкти нерухомості і визначати реальний режим певного об'єкту нерухомості...

Цікавими для аналізу є й інші новітні норми Проекту ЦК, але такі норми не завжди однозначні в застосуванні. Наприклад, у ст. 378 – 78 Проекту ЦК визначено право добросусідства і встановлено, що це право передбачатиме здійснення речевого права з дотриманням закону про право добросусідства. Важливим можна сприйняти й право власника домінуючої нерухомості (ст. 404-1 Проекту ЦК).

Наведене та багато інших положень Проекту мають викликати жвавий інтерес у науковців та фахівців, але не всі вони безспірні, тому потребується ґрунтовна робота, щоб застерегти прийняття Проекту ЦК з певними суперечностями і навіть недосконалими нормами. Одне очевидне вже зараз, що такі поняття як “нерухоме майно” та “нерухома річ”, “об’єкт нерухомого майна”, “нерухомість”, “правовий режим нерухомого майна”, “будівля”, “державна реєстрація речевих прав” мають зазнати істотних змін в сприйнятті і застосуванні.

Висновки. Автори законопроекту оновленого Цивільного кодексу України вже провели колосальну роботу, яка триває й до останнього моменту, але поетапне впровадження окремих книг Проекту ЦК унеможливило комплексний аналіз взаємопов’язаних між собою норм.

Вже на даному етапі можна стверджувати, що новітні положення Проекту ЦК цікаві для фахівців і значна частина наукових досліджень за державним замовленням має бути спрямована на те, щоб усунути з Проекту ЦК недосконалі норми і взаємоузгодити окремі інститути та норми. При цьому, новітні положення Проекту ЦК вже передбачають істотний вплив на такі поняття як “нерухоме майно” та “нерухома річ”, “об’єкт нерухомого майна”, “нерухомість”, “правовий режим нерухомого майна”, “будівля”, “державна реєстрація речевих прав”.

Важливість перелічених об’єктів для цивільного і приватного права важко переоцінити, оскільки вони забезпечують природні права та існування людини, мають істотну майнову цінність в цивільному обороті, тому варто чітко визначити сутність відповідних понять та їх характерні ознаки. В той же час, їх кваліфікація як “речі” або “майна” може відігравати вирішальну роль при їх ідентифікації і оцінці в нотаріальному провадженні, зверненні стягнення на такі об’єкти у виконавчому провадженні та розгляді справ в судах, що пов’язані з такими об’єктами. Тому викликає занепокоєння, що конституційне право власності на такі об’єкти у нормах Проекту ЦК не знайшло свого достойного місця.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Дякович М.М. Державна реєстрація речових прав: деякі законодавчі суперечності та необхідність їх усунення. В кн. Нотаріальний процес: теорія і практика. Концепції вчених з удосконалення законодавства про нотаріат: монографія/за заг. ред. докторки, професорки, заслуженої юристки України Фурси С.Я. Київ, Алерта, 2023. С. 220.
2. Кіріяк О.В. Особливості гарантування речових прав на об’єкти нерухомого майна, які будуть споруджені у майбутньому у контексті діяльності нотаріусів. В кн. Нотаріальний процес: теорія і практика. Концепції вчених з удосконалення законодавства про нотаріат: монографія/за заг. ред. докторки, професорки, заслуженої юристки України Фурси С.Я. Київ, Алерта, 2023. С. 265–288.
3. Фурса С.Я. Окремі аспекти нотаріального посвідчення договорів з землею та державна реєстрація права власності і речових прав: нотаріальна та судова практика. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2025. № 6. Частина 1. С. 434–440. DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.06.1.67>.
4. Проект Закону про внесення змін до Цивільного кодексу України у зв’язку із оновленням (рекодифікацією) положень книги першої. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/57356>.
5. Публікація Ruslan Stefanchuk. URL: <https://www.facebook.com/stefanchuk.official/posts/1172541088026061>.
6. Порівняльна таблиця до проекту Закону України «Про внесення змін до Цивільного кодексу України у зв’язку з оновленням (рекодифікацією) положень книги третьої» Проект для громадського обговорення. URL: <https://www.rada.gov.ua/uploads/documents/76376.pdf>.
7. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003р № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.