

DEFINICJA ORAZ ZESTAWIENIE POJĘCIA MAJĄTKU NIERUCHOMEGO W USTAWODAWSTWIE UKRAIŃSKIM I ZAGRANICZNYM

Artykuł omawia koncepcyjną definicję pojęcia majątku nieruchomości. Podkreśla się potrzebę dogłębnej analizy tego pojęcia również ze względu na konieczność właściwej regulacji prawnej stosunków cywilnych. Analizowane są przepisy dotyczące pojęcia „majątku nieruchomości” zawarte w ustawodawstwie Ukrainy, jak również i niektórych innych krajów. Wskazane są podstawowe różnice i specyficzne aspekty kolizyjne związane z pojęciem „nieruchomość”.

Słowa kluczowe: nieruchomości, majątek nieruchomy, stosunki majątkowe, prawa rzeczowe, prawo cywilne.

DEFINITION AND COMPARISON OF LEGISLATION TERM REAL PROPERTY IN UKRAINE AND FOREIGN COUNTRIES

The article deals with the conceptual definition of immovable property. Emphasizes need to consider the matter because of the proper legal regulation of civil relations. Analyzes the provisions on the term "real property" contained in the legislation of Ukraine and some foreign countries. The basic differences and the specific aspects of determining impacts associated with the term "immovable property".

Key words: real estate, immovable property, property relations, property rights, civil law.

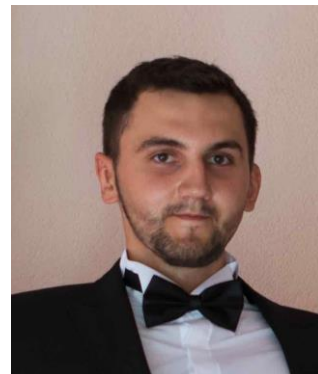
ВИЗНАЧЕННЯ ТА ЗІСТАВЛЕННЯ ПОНЯТТЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА В ЗАКОНОДАВСТВІ УКРАЇНИ ТА ЗАРУБІЖНИХ КРАЇНАХ

У статті розглядаються питання понятійного визначення нерухомого майна. Робиться акцент на необхідності вивчення цього питання як у зв'язку із необхідністю належного правового врегулювання цивільно-правових відносин. Аналізуються положення стосовно поняття «нерухоме майно», що містяться у законодавстві України та деяких зарубіжних країнах. Визначаються основні відмінності та аспекти специфіки визначення колізій пов'язаних із терміном «нерухомість».

Ключові слова: нерухомість, нерухоме майно, майнові відносини, речові права, цивільне право.

Поділ майна на рухоме і нерухоме характерно для всіх сучасних правових систем. Це розділення відображає високу соціальну та економічну значимість нерухомості, її специфічні фізичні характеристики і пов'язано, насамперед, з історично зумовленими правовими традиціями.

Існують різні підходи до розуміння поняття «нерухомість» та поділу речей, що мають значення не тільки в сфері матеріальних правовідносин, а й в процесуальній сфері, у тому числі при вирішенні міжнародних суперечок про нерухоме майно. «Коли суд розглядає колізійну справу і повинен вирішити питання, що стосується власності, чи володіння, то йому насамперед слід визначити, чи є предмет спору рухомим або нерухомим майном. Від вирішення цього попереднього питання залежить, яка саме система норм буде застосована до даного випадку». Найчастіше при розгляді справ з'ясується, що між юридичними поняттями, в основі лежать колізійної норми, які словесно однакові, мають різний зміст в праві різних держав [1]. Отже, регулювання правовідносин щодо нерухомості пов'язане з низкою проблем, одна з яких – неоднозначне трактування поняття «нерухоме майно». Воно



O. Ilkiw
doktor nauk prawnych,
docent katedry cywilno-
prawnych dyscyplin
Międzynarodowego
ekonomiczno-
humanistycznego
uniwersytetu imienia
akademika Stepana
Demyanchuka
(m. Równe, Ukraina)

потребує наукового обґрунтування, яке б відповідало рівню розвитку правової теорії та практики на сучасному етапі. Чіткий законодавчий критерій поділу майна на рухоме та нерухоме вкрай необхідний. Адже за безсистемного віднесення різних видів майна до нерухомого постає питання про умовність поняття «нерухоме майно». З практичного погляду це неприпустимо, оскільки законодавство розрізняє правові режими рухомого та нерухомого майна.

У юридичній науці склалися так звані три теорії визначення нерухомості. Перша, найбільш розповсюджена пропонує визнавати нерухомістю речі, які мають сталий зв'язок із землею (К. Победоносцев, Е. Васьковський, Ю. Гамбаров). Представники другої концепції (Г. Шершеневич, К. Малишев, І. Францссон), посиляючись на судову практику свого часу, пропонували при визначенні ознак нерухомості керуватися критерієм «наявності юридичного зв'язку прав володільця будови із землею, на якій воно збудоване», вважаючи, що не треба визнавати нерухомістю споруди, збудовані на чужій землі. Існує і третя теорія. Її представники – А. Вормс, В. Єльяшевич та А. Думашевський. На їхню думку, споруди, збудовані на чужій землі, в силу зобов'язального права необхідно вважати речами рухомими, а будови, створені в силу речового права на цю землю, – нерухомими речами. Проте на нашу думку, дуже важко не вважати нерухомістю будівлю, що зведена на землі, взятій у довгострокову оренду, наприклад на п'ятдесят років.

Окремі питання, пов'язані з різними проблемами стосовно нерухомого майна, а також майнових відносин, розглядалися в працях таких вітчизняних та зарубіжних дослідників у сфері цивільного, господарського та сімейного права, як М.В. Антокольська, Г.А. Артемов, І.А. Бірюков, В.І. Бошко, Є.М. Ворожейкіна, В.С. Гопанчук, О.І. Дерюшева, О.В. Дзера, Н.М. Єршова, І.В. Жилінкова, І.В. Злобіна, О.С. Іоффе, О.М. Калітенко, Ю.А. Корольов, Л.П. Короткова, В.Ф. Маслова, Г.К. Матвєєва, Є.О. Мічурін, О.М. Нечаєва, З.В. Ромовська, О.М. Рубльова, В.О. Рясенцев, Ю.С. Червоний, Я.М. Шевченко, Г.Ф. Шершеневич, та інших.

Поділ речей на рухомі та нерухомі, виходячи з їх якостей та значення для економічного обігу, було закладено ще в праві Стародавнього Риму. Зрештою запропонований римськими юристами поділ був сприйнятий практично всіма правовими системами, більшість країн світу (включаючи й Україну) запровадила відповідні положення в національному цивільному законодавстві. Водночас слід враховувати, що із часом у цивілістичній теорії відбулися істотні зміни, що стосуються поділу речей на рухомі та нерухомі. Так, зокрема, виникло поняття юридичної нерухомості, поділ речей на рухомі та нерухомі розповсюджується на так звані нематеріальні речі (право вимоги, речові права) тощо [2, с. 240]. Із часом ідеться вже не про рухомі та нерухомі речі, а про рухоме та нерухоме майно. Такий висновок впливає і зі змісту ч. 1 ст. 190 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), відповідно до якої «майном як особливим об'єктом вважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки» [3]. Вбачається, що саме із цим певною мірою пов'язана існуюча неоднозначність термінології: «нерухомі речі», «нерухомість», «нерухоме майно».

Дослідження показало, що вказана проблема відсутності єдиної термінології не є новою для правової науки. Ще відомий цивіліст Г.Ф. Шершеневич зазначав: «Наше законодавство не витримує суворої термінології і використовує слово майно замість річ, а замість майна каже про власність або про садибу» [4, с. 128].

Зрештою, вказана вище неоднозначність у термінології та поняттях призвела до того, що в сучасному праві, навіть за умови збереження класичного розуміння, коли для характеристики речі як нерухомої береться за основу земля (земельні ділянки й те, що фізично пов'язано із землею), спостерігається відсутність єдиного підходу до розуміння нерухомих речей, нерухомого майна в національній правовій доктрині та законодавстві окремих країн. Отже, одна й та сама річ (одне й те ж саме майно) за законодавством різних країн може мати різний статус, розглядаючись в одних країнах як нерухома, а в інших – як рухома [5, с. 143].

Національне законодавство України, зокрема ст. 181 «Нерухомі та рухомі речі» Цивільного кодексу України [3], визначає, що до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Таким чином, ст. 181 ЦК України однозначно виділяє лише один об'єкт нерухомості – земельну ділянку.

Усі інші об'єкти визначаються як нерухомі виключно за характеристикою їх зв'язку із земельною ділянкою. Водночас, аналізуючи додатково положення ст. 657 ЦК України [3], можна зробити висновок, що національне законодавство прямо відносить до нерухомого майна також єдиний майновий комплекс та житловий будинок (квартиру). Зокрема, у ст. 657 ЦК України зазначається: «Договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається в письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню, крім договорів купівлі-продажу майна, що перебуває в податковій заставі». Так само до нерухомого майна окремо відносить до нерухомості підприємство як єдиний майновий комплекс і ч. 3 ст. 191 ЦК України. Крім того, ч. 1 ст. 181 ЦК України визначає штучно іммобілізовані об'єкти, встановлюючи, що «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» [3]. Тобто статус нерухомості для вказаних об'єктів має бути встановлений законом.

Для порівняння розглянемо відповідні норми, що містяться в законодавстві інших країн. Так, ст. 130 Цивільного кодексу Російської Федерації (далі – РФ) 1994 року «Нерухомі та рухомі речі» встановлює, що «до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, ділянки надр і все, що міцно пов'язано із землею, тобто об'єкти, переміщення яких без невідповідної шкоди їх призначенню є неможливим, у тому числі будівлі, споруди, об'єкти незавершеного будівництва» [6, с. 118]. Правовий режим нерухомості розповсюджується також на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти. Перелік не є вичерпним, оскільки законом до нерухомих речей може бути віднесено й інше майно. Крім того, так само, як і за законодавством України, ст. 132 Цивільного кодексу РФ визначає нерухомістю підприємство в цілому як майновий комплекс [6, с. 119]. Звертає на себе увагу, що як нерухомість прямо вказується об'єкт незавершеного будівництва.

У ст. 130 Цивільного кодексу Республіки Білорусь 1998 року зазначається: «До нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать ділянки землі, ділянки надр, відокремлені водні об'єкти і все інше, що надійно прикріплено до землі, переміщення чого неможливе без завдання неспіврозмірної шкоди їх призначенню, включаючи ліси, багаторічні насадження, будівлі та споруди. До нерухомих речей також прирівнюється підприємство в цілому як майновий комплекс, авіаційні та морські судна, які підлягають державній реєстрації, судна внутрішнього плавання, судна «ріка-море», космічні об'єкти. Законодавчими актами до нерухомих речей може бути віднесено також інше майно» [7].

Цивільний кодекс Португалії в ст. 204 визначає, що нерухомими речами визнаються міські та сільські будівлі та споруди; води; дерева, чагарники, плодіві насадження, якщо вони нерозривно пов'язані із землею; спадкові права на вищезазначені об'єкти; складові частини сільських та міських будівель та споруд [8, с. 234].

Цивільне законодавство Японії (п. 1 ст. 86 Цивільного кодексу) встановлює, що нерухомими речами є земля та невіддільні від неї речі. Як земля розуміється земельна ділянка з прилежним до неї простором зверху та знизу (повітря та надра). Каміння, пісок, шлак, що вноситься з метою покращення землі, є складовими частинами землі й не можуть розглядатися як самостійні речі окремо від землі. Невіддільні від землі речі – це речі, міцно пов'язані із землею. Невіддільні речі складають із землею єдине ціле. Водночас, відповідно до Закону Японії про ліси, за певних умов дерева можуть визнаватися нерухомими речами окремо від землі. Окремим об'єктом нерухомості може вважатися й група дерев, якщо щодо неї було вчинено правочин. При цьому встановлюється особливий порядок повідомлення про право власності на такий об'єкт (рішення Верховного Суду Японії від 14 квітня 1921 року). Об'єктами нерухомості визнаються також споруди [9, с. 96–97].

Щодо європейських країн, то, наприклад, у Німецькому Цивільному Уложенні як такого поділу речей на нерухомі та рухомі прямо не визначено, хоча сам термін «нерухомість» використовується (зокрема, у §§ 330, 1003, 1971). Традиційно як нерухомі розглядаються речі, що мають міцний зв'язок із землею, продукти земельної ділянки, що поєднані із землею, за виключенням речей, пов'язаних із землею з тимчасовою метою. Як складові земельної ділянки розглядаються також речові права, пов'язані з правом власності на земельну ділянку [10, с. 165–166]. Так, § 94 «Істотні складові частини земельної ділянки» встановлює, що до істотних складових частин земельної ділянки належать речі, міцно

поєднані із землею, зокрема будівлі, а також продукти земельної ділянки, доки вони пов'язані з нею. Насіння стає істотною складовою частиною земельної ділянки з моменту висіву, рослина – з моменту посадки. Указаний параграф також каже про істотні складові частини будівлі, відносячи до них речі, які були використані для її побудови. У § 95 вказується на те, що речі, пов'язані із земельною ділянкою (будівлею) лише з тимчасовою метою, не належать до складових частин земельної ділянки (будівлі). Відповідно до § 96 складовими частинами земельної ділянки визнаються права, пов'язані з правом власності на земельну ділянку [11, с. 89].

Найбільш широку концепцію нерухомих речей встановлює право Франції. Так, французьке законодавство виділяє чотири окремі групи (перші дві з яких включають тілесне нерухоме майно, а дві останні – безтілесне). Перша група включає майно, що є нерухомим за його природою: земельні ділянки та споруди (ст. 518 ЦК Франції). Друга група включає майно, що є нерухомим у силу свого призначення: так звана фіктивна нерухомість, тобто рухомі речі, які власник назавжди розмістив на своїй земельній ділянці для обслуговування останньої. До цієї групи включаються, по-перше, речі, що призначені для сільськогосподарської або торговельної експлуатації земельної ділянки і, по-друге, речі, назавжди пов'язані із земельною ділянкою.

Цікавими є особливі правила, що встановлюються стосовно дзеркал, картин та інших прикрас будівлі, а також статуй, тобто обладнання житла. Так, дзеркала, картини та інші прикраси вважаються приєднаними назавжди, якщо їх дерев'яна обшивка складає єдине ціле з дерев'яною панеллю стіни, незважаючи на те, що в цьому випадку вони можуть бути переміщені без шкоди як для них, так і для будівлі. Щодо статуй, то вони визнаються нерухомими речами в разі, якщо вони поміщені в спеціально для цього призначеній ніші, хоча вони й можуть бути переміщені без пошкодження. З одного боку, такий підхід здається виправданим, оскільки йдеться не лише про окремі об'єкти, а й про дизайн приміщення в цілому, а отже, вилучення окремих елементів цього дизайну може істотно вплинути на естетичне сприйняття об'єкту, а з іншого – художні твори можуть мати значну вартість самі по собі й іноді така вартість перевищує вартість самої будівлі, де вони розташовані.

Третя група – це майно, що є нерухомим у силу предмета, приналежності якого воно складає. До цієї групи включаються речові права на нерухомість (узуфрукт, емфітевзис, суперфіцій, сервітут), речові права, встановлені на нерухоме майно з метою забезпечення виконання зобов'язання (привілей, іпотека, антикрез) та речові вимоги. Четверту групу складає майно, що є нерухомим унаслідок заяви його власника. Як приклад можна навести ст. 7 Органічного Закону Франції від 16 січня 1808 року, що надавала акціонерам банку право «імобілізувати» свої акції, тобто об'явити їх нерухомим майном. Сьогодні цей вид нерухомого майна поступово зникає [2, с. 241–246].

Більш обмежене розуміння нерухомого майна існує в законодавстві Італії. Так, Цивільний кодекс Італії містить вичерпний перелік об'єктів нерухомого майна, відносячи до них землю, водні джерела, струмки, дерева, будови та інші споруди, поєднані із землею постійно або на визначений час, а також усе те, що природним або штучним чином пов'язано із землею [12, с. 66].

Цивільний кодекс Нідерландів до нерухомих речей відносить землю, вилучені з неї корисні копалини, рослини на кореню, будови та споруди, поєднані із землею [14, с. 318–319].

Значною специфікою відрізняється розуміння нерухомого майна, що існує в країнах англосаксонської системи права, зокрема США та Великобританії. На відміну від континентального права тут йдеться не про майно рухоме та нерухоме, а про майно *real property* та *personal property*. Розрізняються вони за характером захисту. Щодо *real property* майна подається реальний (речовий) позов, тобто позов про відновлення володіння, а стосовно *personal property* – особистий позов, тобто позов про отримання грошової компенсації. Сьогодні до *real property* належать земельні ділянки та пов'язані з ними об'єкти (будівлі, споруди), багаторічні насадження, рослини на кореню, а також усі права, пов'язані із землею [14, с. 319]. В загальному в більшості штатів США терміни «рухоме» і «нерухоме майно» застосовуються судами тоді, коли йдеться про відносини з «іноземним елементом», які регулюються приватним правом, в той час як у внутрішніх відносинах такий розподіл принципового значення не має. В Англії згідно із законами договір про продаж або інше відчуження землі чи іншого реального майна ще не породжує переходу права власності,

для цього необхідний спеціальний акт, при здійсненні якого компетентна особа (спеціальні контори) перевіряє законність угоди, а до акта передачі майна виникають лише відносини довірчої власності.

При поділі майна на рухоме і нерухоме використовуються різні підстави.

Першим, найбільш очевидним і відбитим навіть у назві «нерухомість», є фізичний критерій - неможливість переміщення об'єкта. Згідно з ним нерухомістю визнається таке майно, яке не може бути переміщено без невідповідного збитку його призначенням. Це найбільш «простий» і досить недосконалий критерій. На даний момент з розвитком технологій часто речі, що входять в поняття нерухомості (будівлі, споруди, наприклад), можуть бути переміщені за допомогою сучасної техніки без заподіяння невідповідного збитку. Більше того, подібна зміна місцеположення теоретично може бути характерно і для земельної ділянки при її поступове переміщення (в результаті зміни русла річок, наміву території тощо.)

Наступний досить часто застосовний критерій - соціально-економічний, який припускає оцінку нерухомості як дорогого і соціально значимого майнового активу. Саме з огляду на цю властиву йому характеристику, багато прирівнюють до категорії нерухомого майна рухомі речі, частини об'єктів нерухомості (квартира як частина багатоквартирного будинку; будівлі та споруди як частина земельної ділянки) або навіть права на нерухоме майно. Ця ж причина є підставою для віднесення до об'єктів нерухомості і реєстрації їх у відповідному реєстрі свідомо рухомих об'єктів: морських і повітряних суден.

Найбільш докладний, можна навіть сказати деталізований перелік об'єктів, що відносяться законодавством до нерухомого майна, міститься в Цивільному кодексі Іспанії (далі ЦКІ). Поряд з традиційними видами нерухомості (земля, будівлі, різного роду споруди, прикріплені до землі і не віддільні від неї без нанесення шкоди їх цілісності) називаються вельми специфічні речі (статуї, живопис і інші об'єкти користування або прикраси, поміщені на будовах або успадковані власником нерухомості в такій формі, яка свідчить про намір зєднати їх міцно з нерухомістю; машини, інструменти і пристосування, призначені власником повністю до обробки землі або експлуатації споруди або спадкового майна, або безпосередньо для задоволення потреб при користуванні нерухомістю). Також до нерухомості ЦКІ відносить так звані «реальні права» - концесії публічної власності і сервітуту. Але, незважаючи на всі зазначені особливості, ЦКІ все ж закріплює загальноприйнятий підхід до визначення нерухомості і називає основна ознака - нерозривний зв'язок із землею і відповідно всі перераховані об'єкти можна розділити на традиційні три групи - нерухомість за природою, за призначенням і речові права на нерухомість [13, с. 36].

У цивільному праві України і сьогодні тривають дискусії щодо поняття «нерухоме майно». Попри те, що поділ майна на рухоме та нерухоме закріплено в цивільному законодавстві більшості країн світу, у вітчизняній цивільно-правовій доктрині немає єдиної думки з приводу нерухомості і критеріїв віднесення до неї. Частина 1 ст. 181 ЦК України визначає, що до рухомих речей належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення. Сьогодні ця норма не відповідає реальній суспільній практиці і, на нашу думку, не відповідала їм навіть на момент прийняття ЦКУ. По-перше, деякі речей залишаються поза впливом норми ст. 181 ЦКУ. Наприклад: зруби, курортні будинки, вагончики для відпочинку тощо. А по-друге, технології переміщення нерухомості реально застосовувалися у світі ще з 15 століття. Можливо, автори ст. 181 ЦКУ по-іншому розуміли «неможливість переміщення без їх знецінення та зміни призначення», але наразі констатуємо необхідність перегляду положень, що регулюють зазначені відносини.

Фізичний або фактичний зв'язок із землею реалізується на практиці шляхом зведення будівель, споруд та інших будов, які міцно примкнуті до землі за допомогою фундаменту чи інших інженерних конструкцій. Фізичний зв'язок означає також, що земля переносить свої природно-функціональні параметри, перш за все такі, як простір, площа, відстань, у внутрішню природу всіх видів нерухомості, що знаходяться на ній. Усі об'єкти нерухомості становлять собою просторові конструкції, що мають конкретну площу, знаходяться на певній відстані від джерел сировини, постачальників, споживачів, центрів концентрації споживчого попиту, транспортних ліній тощо. Особливі економічні властивості нерухомості формуються внаслідок обмеженості землі як фундаментальної основи всіх видів

нерухомості. Це знаходить свій прояв, по-перше, у відносній обмеженості відтворювання всіх видів нерухомості. По-друге, обмеженість породжує непереміщуваність нерухомості як об'єкта господарювання та правового обороту, що має закріплене місце знаходження. У зв'язку з цим неможлива доставка корисних якостей цього блага туди, де збільшується попит на нього. По-третє, обмеженість проявляється у тривалості створення (побудови) нерухомості, високій капіталоємності, довготривалості існування нерухомості тощо. Про юридичний зв'язок об'єкта із землею в законодавстві не йдеться, бо немає необхідності в доказуванні цього зв'язку. Виняток становить лише випадок, коли необхідне підтвердження права на земельну ділянку при державній реєстрації зведеної будівлі. У цьому разі закон вимагає від власника будівлі належно оформлених прав на землю. Незалежно від того, які права на землю має власник будівлі: речові чи зобов'язальні, що завжди мають тимчасовий характер, довівши міцний зв'язок об'єкта із землею, власник будівлі має право оформити документи на неї як на нерухоме майно. Вважаємо, що цей шлях вирішення проблеми найприйнятніший.

Висновки.

На підставі викладеного можна зробити такі висновки. Єдиною річчю, яка безспірно визнається нерухомим майном у всіх правових системах та в доктрині, є земельна ділянка, а також речі, невіддільно пов'язані з нею. У юридичній літературі із цього приводу зазначається: «В усіх правових системах до нерухомості відносять землю та безпосередньо пов'язані з нею речі, що є невіддільними від землі без шкоди для них, [] будівлі, споруди, рослини на кореню тощо, хоча багато з них можуть стати рухомими речами і, як такі, [] предметом самостійних зобов'язань» [14, с. 317]. Зважаючи на те, що інтеграційні процеси неодмінно призведуть до збільшення правочинів з іноземним елементом, окрема увага має бути приділена з'ясуванню основних відмінностей у розумінні нерухомого майна, що існують у різних країнах.

Так, по-перше, існують різні підходи до законодавчого визначення нерухомого майна: в одних країнах законодавець під час визначення нерухомого майна обмежується простою вказівкою на невіддільність об'єкта нерухомості від земельної ділянки, тоді як в інших застосовується двоєдиний підхід, який полягає в тому, що, крім визначення нерухомості, наводиться також перелік об'єктів, що вважаються нерухомим майном. По-друге, існують різні підходи до визнання штучно іммобілізованих об'єктів. По-третє, існують відмінності у встановленні режиму нерухомого майна. Вважаємо, що нормативне закріплення тріади чинників, на підставі яких можна віднести річ до нерухомої, по-перше, сприятиме стабілізації правовідносин з нерухомим майном, по-друге, уточнить тлумачення терміна «нерухоме майно» і ліквідує термінологічну плутанину, а по-третє, підштовхне до наступних наукових розробок у цій сфері і сприятиме розвитку інституту нерухомого майна.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Про міжнародне приватне право : Закон України від 23 червня 2005 року № 2709-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2709-15/print1392460186448119>.
2. Морандьєр Л.Ж. Гражданское право Франции : в 3 т. / Л.Ж. Морандьєр. – М. : Иностранная литература, 1958– . – Т. 1. – 1958. – 742 с.
3. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 року № 435-IV ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
4. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. По изданию 1907 г. / Г.Ф. Шершеневич. – М. : Спарк, 1995. – 556 с.
5. Дьоміна О.О. До питання визначення поняття нерухомого майна в законодавстві зарубіжних країн / О.О. Дьоміна, І.С. Капуш // Часопис цивільного і кримінального судочинства. – 2012. – № 4 (7). – С. 142–149
6. Гражданский кодекс Российской Федерации: части первая, вторая, третья и четвертая (текст с изм. и доп. на 15 марта 2009 года). – М. : Эксмо, 2009. – 672 с.
7. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7 декабря 1998 года № 218-3 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.pravo.by/main.aspx?guid=3871&p0=НК9800218&p2={NRPA}>.

8. Гражданское, торговое и семейное право капиталистических стран: сборник нормативных актов: гражданские и торговые кодексы : [учебное пособие] / под. ред. В.К. Пучинского, М.И. Кулагина. – М. : Изд-во УДН, 1986 – 336 с.
9. Вагацума С. Гражданское право Японии : в 2 кн. / [С. Вагацума, Т. Ариидзуми] ; под ред. Р.О. Халфина ; пер. с японского В.В. Батуренко. – М. : Прогресс, 1983– . – Кн. 1. – 1983. – 351 с.
10. Основные институты гражданского права зарубежных стран / отв. ред. В.В. Залесский. – М. : Норма, 2009. – 1184 с.
11. Гражданское уложение Германии : Вводный закон к Гражданскому уложению / науч. ред. А.Л. Маковский. – пер. с нем. – М. : Волтерс Клувер, 2004. – 816 с.
12. Основные институты гражданского права зарубежных стран / отв. ред. В.В. Залесский. – М. : Норма, 2009. – 1184 с.
13. Бабенко М.В. Вирішення теоретичних засад цивільного обігу нерухомого майна / М.В. Бабенко // Вісник академії праці і соціальних відносин Федерації профспілок України. Серія «Право та державне управління». – 2012. – № 2. – С. 35–40
14. Гражданское и торговое право зарубежных государств : в 2 т. / отв. ред. Е.А. Васильев, А.С. Комаров. – изд. 4-е, перераб. и доп. – М. : Международные отношения, 2004– . – Т. 1. – 2004. – 560 с.

DEFINITION AND COMPARISON OF LEGISLATION TERM REAL PROPERTY IN UKRAINE AND FOREIGN COUNTRIES

O. ILKIV

The division of property on movable and immovable characteristic of all modern legal systems. This division reflects the high social and economic significance of the property, its specific physical characteristics and is associated primarily with the historically determined legal traditions.

There are different approaches to understanding the notion of "property" and sharing things that have value not only in the sphere of material relations, but also in procedural matters, including the settlement of international disputes on real estate. "When the court examines the case and kolosino should solve the issue concerning the ownership, or possession, he should first determine whether the subject of the dispute of movable or immovable property. From the solution of this preliminary question depends on which system of rules will be applied to this case". Most often in cases it turns out that between the legal notions based on the conflict of laws rules, which are verbally the same, have different meanings in the law of different States [1]. Therefore, the regulation of legal relations in real estate associated with a number of problems, one of which is the ambiguous interpretation of the concept "immovable property". It requires scientific justification, which would correspond to the level of development of legal theory and practice at the present stage. A clear legislative criterion for dividing property into movable and immovable is extremely necessary. Because of the haphazard classification of different types of property to real estate raises the question of the conditionality of the concept of "immovable property". From a practical point of view this is unacceptable, because the law distinguishes between the legal regimes of movable and immovable property.

In the legal science has developed a so-called three theories of the definition of real estate. First, the most common offers real estate to recognize things that are in constant contact with the earth (Col. Pobedonostsev, E. Vaskovsky, Y. Gambarov). Representatives of the second concept (G. Shershenevich, K. Malyshev, I. Frantsesson), referring to the jurisprudence of his time, suggested when defining the characteristics of the real estate to be guided by the criterion of "the existence of a legal connection to the rights of the owner of the structure with the land on which it is built", considering that will not be recognized as real estate structure, built in a foreign land. There is a third theory. Its representatives – A. worms and V. A. Eliashevich Domaszewski. According to them, the structures built in a foreign land, in virtue of the law of obligations should be considered as movable things, and buildings created in virtue of the property rights to the land, immovable things. However, in our opinion, it is very difficult not to consider the real estate building, erected on the ground, the long-term lease, for example for fifty years.

Individual questions related to various issues in respect of immovable property and property relations, was considered in works of such Russian and foreign researchers in the field of civil, commercial and family law as N.In. Antokolski, G. A. Artemov, I. A. Biryukov, V. I. Bosko, Is.M. Vorozheykina, B. C. Gopanchuk He, A. I. Deryusheva, A. V. Jara, N. M. Ershova, I. V. Zhylinkova, I. V. Zlobin, S. A. Joffe, A. M., Best, J. A. Korolev, L. P. Korotkova, F. Maslova, G. K. Matveeva, There Is.And. Michurin, A. M. Nechaeva, Romovska S. V., Rublev, A. M., V. A. Ryazantsev, Y. S. Red, J. M. Shevchenko, G. F. Shershenevich and others.

Division of things on movable and immovable, on the basis of their qualities and importance to economic turnover, was founded in the law of Ancient Rome. In the end, proposed by the Roman lawyers division was perceived by almost all legal systems, most countries (including Ukraine) have introduced the relevant provisions in national civil law. However, it should be considered that over time the civil law theory has undergone significant changes, on the division of things into movable and immovable. Thus, in particular, originated the concept of a legal estate, the division of things on movable and immovable extends to the so-called intangibles (rights of claim, rights in REM) and so forth [2, p. 240]. However, it is not about movable and immovable things, and about the movable and immovable property. This conclusion follows from the content of part 1 of article 190 of the Civil code of Ukraine (hereinafter – CC of Ukraine), according to which "property as a special object considered to be a separate thing, the totality of things and property rights and obligations" [3]. It is seen that with this to a certain extent linked to the existing ambiguity of terminology: "real things", "real estate", "real estate".

The study showed that the problem of the lack of a common terminology is not new to legal science. Another well-known jurist G. F. Shershenevich marked: "Our law does not withstand strict terminology and uses the word property instead of a thing, and instead of talking about property ownership or about the estate" [4, p. 128].

Finally, the above ambiguity in the terminology and concepts led to the fact that in modern law, even while maintaining the classical understanding, when to characterize things as real that constitutes the basis of the land and what is physically linked to the earth), there is no unified approach to understanding real things, real property in the national legal doctrine and legislation of individual countries. Consequently, one and the same thing (same property) according to the legislation of different countries may have different status, looking around in some countries as fixed and others as movable [5, p. 143].

The national legislation of Ukraine, in particular article 181 "Immovable and movable things" of the Civil code of Ukraine [3], determines which to immovable things (immovable property, real estate) includes land and facilities located on land whose movement is impossible without their depreciation and change of their purpose. Thus, article 181 of the civil code of Ukraine clearly provides only one property – a plot of land. All other objects are defined as fixed solely by the characteristics of their connection with the land. However, further analyzing the provisions of article 657 civil code of Ukraine [3], we can conclude that the national legislation refers directly to the real estate as a single property complex and a residential house (apartment). In particular, article 657 of the civil code of Ukraine States: "the Contract of purchase and sale of land, a single property complex, residential house (apartment) or other real estate shall be in writing and shall be notarization, in addition to contracts for the sale of the property which is in tax pledge." As to real property separate property relates to the enterprise as a property complex and h 3 of article 191 of CC of Ukraine. In addition, part 1 of article 181 of the civil code of Ukraine defines artificially immobilized targets, setting the time limit of the immovable thing may be distributed by the law on air and sea vessels, inland vessels, space objects and other things, the rights to which are subject to state registration" [3]. That is, the status of the property for the specified objects shall be established by law.

For comparison, consider the relevant rules contained in the legislation of other countries. Thus, article 130 of the Civil code of the Russian Federation (hereinafter – RF) in 1994, "Real and personal things," States that "immovable things (immovable property, real estate) include land, subsoil and everything that is connected with the earth, that is, objects whose movement without improper prejudice to their purpose is impossible, including buildings, constructions, objects of incomplete construction" [6, p. 118]. The legal regime of property also extends to air and sea vessels, inland vessels, space objects. The list is not exhaustive, as the law to immovable things can be carried and other property. In addition, as well as by the legislation of Ukraine article 132

of the Civil code defines the property the entire enterprise as a property complex [6, C. 119]. Noteworthy, is that as real estate directly specify the object under construction.

In article 130 of the Civil code of the Republic of Belarus 1998 States: "immovable things (immovable property, real estate) include land, subsoil plots, isolated water objects and everything that is securely attached to the ground, the movement of which is impossible without specifying a way nesor damage to their purpose, including forests, perennial plantings, buildings and structures. Immovable things also assimilated the entire enterprise as a property complex, aircraft and marine vessels subject to state registration, inland vessels, vessels of "river-sea", space objects. The legislative acts to immovable things can be carried and other property" [7].

Civil code of Portugal, article 204 determines that immovable property are recognised urban and rural buildings and facilities; water; trees, shrubs, fruit plants, if they are physically attached to land; inheritance law above objects; an integral part of rural and urban buildings and constructions [8, p. 234].

The civil law of Japan (section 1 of article 86 of the Civil code) establishes that immovable things are land and inseparable from it things. As the land refers to land with prelink to her the space above and below (air and subsoil). Stones, sand, slag, is being made to improve the land, are the constituent parts of the earth and cannot be seen as independent things apart from land. Inseparable from the things of the earth – these things are firmly associated with the earth. Things are inseparable from the earth a whole. At the same time, according to Japans Law on forests, under certain conditions, the trees can confess immovable property separately from the land. Separate property can be considered a group of trees, if he was involved in the transaction. This establishes a special procedure for the notification of the right of ownership for that object (the decision of the Supreme Court of Japan on April 14, 1921). Real estate recognized construction [9, p. 96-97].

Regarding European countries, for example, in the German Civil code as that division of things on movable and immovable is not directly defined, although the term "property" is used (in particular, in §§ 330, 1003, 1971). Traditionally regarded as a fixed thing that has a strong link with the earth, the products of the land, connected with the earth, with the exception of things related to the earth with the interim order. As components of the land are also considered real rights related to the right of ownership of the land [10, p. 165-166]. Thus, § 94, is a Significant part of the land" States that the essential component parts of the land belong to things, firmly connected with the land, in particular buildings, as well as the products of the land, until they connected with her. Seed is becoming a significant part of the land from the time of sowing, plant after planting. This section also talks about significant parts of the building, referring to them things that were used for its construction. In § 95 States that things related to the land (the building) only with the interim order do not apply to the constituent parts of the land (buildings). In accordance with § 96 parts of the land recognizes the rights associated with the ownership of the land [11, p. 89].

Most of the broad concept of immovable things established the right of France. So, French law distinguishes four separate groups (the first two of which involve bodily real estate, and the last two disembodied). The first group includes a property that is immovable by its nature: land and buildings (article 518 of the civil code of France). The second group includes assets that are immovable because of their destination: the so-called fictitious property, that is, movable things which the owner is permanently placed on the land plot for service of the latter. Included in this group are, first, things intended for agricultural or commercial exploitation of the land and, secondly, things, forever associated with the land.

Interesting are the special rules are laid down for mirrors, paintings and other decorations as well as statues, it is the equipment housing. So, mirrors, paintings and other decorations are considered permanently attached if wood sheathing is integral with wooden wall panel, despite the fact that in this case they can be moved without damage, both for them and for the building. Regarding statues, they are recognized as real things if they are placed in a dedicated niche, although they can be moved without damage. On the one hand, this approach seems justified because we are talking not only about individual objects but about the design space as a whole, and therefore, the removal of individual elements of this design can have a significant impact on the aesthetic perception of the object, and on the other artistic works can have significant value by themselves, and sometimes this cost exceeds the cost of the building, where they are located.

The third group is the property that is immovable in virtue of the subject, which it is. Included in this group are real property rights (usufruct, emphyteusis, superficies, easement) rights in REM established on real property to secure the performance of obligations (privilege, mortgage, antes) and physical requirements. The fourth group is property that is immovable as a result of the application of its owner. As an example, article 7 of the Organic Law of France on 16 January 1808 that provided to shareholders of the Bank entitled "mobilesafari" their shares, they have to declare their immovable property. Today this kind of real estate gradually disappears [2, p. 241-246].

More limited understanding of real estate exists in Italian law. So, the Civil code of Italy contains an exhaustive list of objects of real estate which comprises the land, water sources, streams, trees, buildings and other structures connected to the ground permanently or for a certain time, and all that is naturally or artificially linked to the earth [12, p. 66].

The Dutch civil code for immovable things considers the land seized from her minerals, plants at the root, structures and facilities connected with the ground [14, c. 318-319].

Significant specifics of different understanding of real estate that exists in the countries of the Anglo-Saxon system of law, in particular the US and the UK. Unlike continental law and they talk about the property movable and immovable, and property real property and personal property. They differ according to the nature of the protection. Regarding real property real property served (real) claim, i.e. a claim for recovery of possession and in respect of personal property is personal action, that is, a suit to obtain monetary compensation. Today in real property includes land and associated facilities (buildings, structures), perennial plantings, plants in the Bud, as well as all rights associated with the land [14, p. 319]. In General, in most States the terms "movable" and "immovable property" shall be applied by the courts when it comes to relations with a "foreign element", which are governed by private law, as in internal relations, such a division does not matter. In England under the laws of a contract for the sale or other disposition of land or other real property still does not generate the transfer of ownership, this requires a special act for which a competent person (special offices) check the legality of the transaction, and the act of transferring property into the trust .

When the division of property on movable and immovable use different grounds.

The first, most obvious and reflected even in the title "real estate", is a physical criterion - the inability to move the object. According to him, real estate is an estate that cannot be moved without disproportionate damage to its appointment. This is the most "simple" and quite imperfect criterion. At the moment, with the advancement of technology things often included in the concept of real estate (buildings, constructions, for example), can be moved with the help of modern technology without causing disproportionate damage. Moreover, this change of location could theoretically be characteristic of the land plot when it is a gradual movement (as a result of changing the course of rivers, land reclamation and the like.)

Quite often the following applicable criterion is socio-economic, which involves the assessment of real estate as expensive and socially significant property asset. This is due to this inherent characteristic, many equate to the category of immovable property of movable things, part of the real estate objects (apartments as part of apartment buildings; buildings and structures as part of the land) or even real property rights. The same reason is the basis for assignment to real estate objects and their registration in the appropriate register consciously moving objects: ships and aircraft.

Most detailed, one might even say a detailed list of objects, attributable to the legislation on immovable property is contained in the Civil code of Ukraine (further-branch). Along with traditional types of real estate (land, buildings, various structures attached to the land and not severable from it without compromising their integrity, are the very specific things (statues, paintings and other objects of use or decoration, placed on the buildings or inherited a property owner in a form which indicates the intention to connect them firmly with the real estate; machines, tools and fixtures intended by the owner fully to the cultivation of land or operation of the facility or inherited property, or directly to meet the needs while using the property). Also to the property of CCS relates to the so-called "real law" - the concession of public property and easements. But, despite all of the above features tski still establishes a common approach to the definition of real estate and calls the main feature is the inextricable link with the earth and accordingly, all of these objects can be divided into three traditional groups - property on the nature, purpose and rights in REM on real estate [13, p. 36].

In the civil law of Ukraine and today is an ongoing debate on the concept of "immovable property". Despite the fact that the division of property on movable and immovable fixed in the civil legislation of most countries, the domestic civil law doctrine there is no consensus on the estate and assignment criteria to it. Part 1 of article 181 of the civil code of Ukraine determines that immovable things shall include land and facilities located on land whose movement is impossible without their depreciation and change of destination. Today, this rule does not correspond to real social practices and, in our opinion, did not meet them even at the time of the adoption of the civil code. First, some things remain outside the norms of article 181 of the civil code. For example: log cabins, holiday homes, cabins for guests. And secondly, technology is moving real estate actually used in the world since the 15th century. Perhaps the authors of article 181 of the civil code differently understood "the inability to move without their depreciation and change of purpose," but yet acknowledge the need to revise the provisions governing these relationships.

The physical or actual connection to the earth is realized in practice by the construction of buildings and other structures, which are firmly primknut to the ground through foundations and other engineering structures. Physical connection also means that the earth takes its natural and functional parameters, especially such as space, area, distance, into the inner nature of all types of real estate located on it. All properties represent spatial structure with a specific area, are at some distance from sources of raw materials, suppliers, customers, centers of concentration of consumer demand, transport lines and the like. Special economic properties of real estate are formed as a result of the limited land as the fundamental basis of all types of real estate. This is manifested, first, in the relatively limited reproduction of all types of real estate. Secondly, the limited spawns seperate real estate facility management and legal turnover, which has a fixed location. In this regard, cannot be shipped to the useful qualities of this benefit where increasing demand for it. Third, the limitations manifested in the duration of establishment (built) real estate, high capital intensity, long-term existence of the real estate and the like. On the legal relationship of the object with the earth in the legislation does not say that there is no need in proving this connection. The only exception is the case when we require reconfirmation rights for the land plot at the state registration of the constructed building. In this case, the law requires the owner of the building duly executed rights to land. Regardless of what land rights has the owner of the building: proprietary or obligations, are always temporary, thus proving the strong link of the object with the ground, the building owner has the right to draw up documents on it as to real estate. We believe that this solution is most acceptable.

Conclusions.

Based on the above we can draw the following conclusions. The only thing that is indisputably accepted to be real estate in all legal systems and in doctrine, is land and things are inseparable related. In the legal literature on this issue stated: "In all legal systems to real estate include land and related to it directly things that is inseparable from the land without damage to them ☐ buildings, structures, plants in the Bud, etc, although many of them may be movable things and, as such, are subject to independent obligations" [14, p. 317]. Despite the fact that integration processes will lead to an increase in transactions with a foreign element, special attention must be paid to clarifying the major differences in the understanding of real estate that exist in different countries.

So, first, there are different approaches to the legal definition of real property: in some countries, the legislator at definition of real property is limited to a simple indication of the inseparability of the property from the land, while others apply a two-pronged approach, which is that, except for the definition of real estate also provides a list of objects that are considered real property. Secondly, there are different approaches to the recognition of artificially immobilized objects. Thirdly, there are differences in the regime of immovable property. We believe that the regulatory basis for the triad of factors on the basis of which can be attributed to a stationary thing, first, will contribute to the stabilization of relations with real estate, secondly, to clarify the interpretation of the term "immovable property" and eliminates terminological confusion, and thirdly, it will push in further scientific developments in this field and will contribute to the development of the Institute of real estate.

REFERENCES:

1. Pro mizhnarodne pryvatne pravo : Zakon Ukrayiny vid 23 chervnya 2005 roku # 2709-IV [Elektronnyj resurs]. – Rezhym dostupu : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2709-15/print1392460186448119>.
2. Morander L.Zh. Grazhdanskoe pravo Francyy : v 3 t. / L.Zh. Morander. – M. : Ynostrannaya lyteratura, 1958– . – T. 1. – 1958. – 742 s.
3. Cyvilnyj kodeks Ukrayiny : Zakon Ukrayiny vid 16 sichnya 2003 roku # 435-IV VR [Elektronnyj resurs]. – Rezhym dostupu : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
4. Shershenevych G.F. Uchebnyk russkogo grazhdanskogo prava. Po yzdanyyu 1907 g. / G.F. Shershenevych. – M. : Spark, 1995. – 556 s.
5. Domina O.O. Do pytannya vyznachennya ponyattya neruxomogo majna v zakonodavstvi zarubizhnyx krayin / O.O. Domina, I.S. Kapush // Chasopys cyvilnogo i kryminalnogo sudochynstva. – 2012. – # 4 (7). – S. 142–149
6. Grazhdanskyj kodeks Rossyjskoj Federacyy: chasty pervaya, vtoraya, tretya y chetvertaya (tekst s yzm. y dop. na 15 marta 2009 goda). – M. : Eksmo, 2009. – 672 s.
7. Grazhdanskyj kodeks Respublyky Belarus ot 7 dekabrya 1998 goda # 218-Z [Elektronnyj resurs]. – Rezhym dostupu : <http://www.pravo.by/main.aspx?guid=3871&p0=HK9800218&p2={NRPA}>.
8. Grazhdanskoe, torgovoe y semejnoe pravo kapytalystycheskyx stran: sbornyk normatyvnyx aktov: grazhdanskyye y torgovyye kodeksy : [uchebnoe posobyie] / pod. red. V.K. Puchynskogo, M.Y. Kulagyna. – M. : Yzd-vo UDN, 1986 – 336 s.
9. Vagaczuma S. Grazhdanskoe pravo Yaponyy : v 2 kn. / [S. Vagaczuma, T. Aryydzumy] ; pod red. R.O. Xalfyna ; per. s yaponskogo V.V. Ba- turenko. – M. : Progress, 1983– . – Kn. 1. – 1983. – 351 s.
10. Osnovnyye ynstytuty grazhdanskogo prava zarubezhnyx stran / otv. red. V.V. Zalesskyj. – M. : Norma, 2009. – 1184 s.
11. Grazhdanskoe ulozhenye Germanyy : Vvodnyj zakon k Grazhdanskomu ulozhenyyu / nauch. red. A.L. Makovskij. – per. s nem. – M. : Volters Kluver, 2004. – 816 s.
12. Osnovnyye ynstytuty grazhdanskogo prava zarubezhnyx stran / otv. red. V.V. Zalesskyj. – M. : Norma, 2009. – 1184 s.
13. Babenko M.V. Vyryshennya teoretychnyx zasad cyvilnogo obigu neruxomogo majna / M.V. Babenko // Visnyk akademiyi praci i social- nux vidnosyn Federaciyi profspilok Ukrayiny. Seriya «Pravo ta derzhavne upravlinnya». – 2012. – # 2. – S. 35–40
14. Grazhdanskoe y torgovoe pravo zarubezhnyx gosudarstv : v 2 t. / otv. red. E.A. Vasylev, A.S. Komarov. – yzd. 4-e, pererab. y dop. – M. : Mezhdunarodnyye otnoshenyy, 2004– . – T. 1. – 2004. – 560 s.