



О.А. Артюхова*

ДЕЯКІ ПРОБЛЕМИ ВИЗНАННЯ НЕЖИТЛОВОГО ПРИМІЩЕННЯ ОБ'ЄКТОМ ПРАВА ВЛАСНОСТІ

З часу проголошення Україною незалежності пріоритетним напрямком її державної економічної політики став розвиток права приватної власності. Зміна соціально-економічних умов життя в Україні стали причиною для корінних перетворень правового регулювання суспільних відносин, пов'язаних із правом власності на об'єкти нерухомості. Фізичні та недержавні юридичні особи стали суб'єктами права власності на будівлі, споруди, нежитлові приміщення, житло. Становленню системи нормативно-правових актів у сфері регулювання права власності на нерухомість сприяло прийняття Законів України "Про власність"¹, "Про приватизацію державного житлового фонду"², "Про приватизацію державного майна"³, "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)"⁴, "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю"⁵, Цивільного⁶ та Земельного⁷ кодексів України та ін.

Не зважаючи на прийняття значної кількості нормативних актів, які регулюють порядок набуття права власності на нерухомість, сьогодні в Україні не існує законодавчо визначеного поняття нежитлового приміщення як об'єкта речових прав, не дивлячись на те, що власниками такого виду нерухомого майна є значна кількість юридичних та фізичних осіб. До проблемних питань права власності на об'єкти нерухомості зверталось багато вчених, зокрема, були захищені дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук, у яких розглядалися окремі питання житлових правовідносин: І.В. Бандуркою "Цивільно-правові основи приватизації житла в Україні" (1998 р.), Є.О. Мічуриним "Цивільний договір як один із засобів реалізації права на житло" (2000 р.), В.А. Січевлюком "Інвестиційні договори на будівництво житла (цивільно-правовий аспект)" (2003 р.), О.В. Соболевим "Договір кредитування індивідуального житлового будівництва" (2003 р.), І.В. Борщевським "Договір найму (оренди) нерухомого майна" (2004 р.), О.В. Вороною "Підстави набуття права власності на житло" (2005 р.) та ін. Проте комплексного дослідження такого виду об'єкту права власності, як нежитлове приміщення не провадилося, оскільки предметом дослідження у працях вказаних авторів були відносини, об'єктом яких є житло. Тому метою цієї статті є аналіз правового поняття нежитлового приміщення, як одного із видів об'єктів нерухомості та розробка відповідних пропозицій щодо удосконалення законодавства України, яке регулює речові та зобов'язальні відносини, предметом яких є нежитлове приміщення.

Виникнення права власності на нежитлове приміщення, перш за все, пов'язане з приватизаційними процесами, які почали відбуватися в Україні з прийняттям у 1992 році ряду законодавчих актів, які регулювали приватизаційні процеси в Україні. Так, Закон України "Про

© Артюхова О.А., 2006

* здобувач Інституту держави і права ім. В.М. Корецького НАН України

¹ Про власність: Закон України від 07.02.1991 р. // ВВР. — 1991. — № 20. — Ст. 249.

² Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19.06.1992 р. // ВВР. — 1992. — № 36. — Ст. 524.

³ Про приватизацію державного майна: Закон України від 03.02.1992 р. // ВВР. — 1992. — № 24. — Ст. 348.

⁴ Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію): Закон України від 06.03.1992 р. // ВВР. — 1992. — № 24. — Ст. 350.

⁵ Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19.06.2003 р. // ВВР. — 2003. — № 52. — Ст. 377.

⁶ Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. // ОВУ. — 2003. — № 11. — Ст. 461.

⁷ Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. // ВВР. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.



приватизацію майна державних підприємств (в редакції 1992 року) встановив, що об'єктами приватизації можуть бути майно підприємств, незавершене будівництво; частки (паї, акції), що належать державі у майні господарських товариств та інших об'єднань, а будівлі (споруди, приміщення) за бажанням покупця приватизуються разом з об'єктами приватизації, що в них розташовані, якщо на це немає прямої заборони відповідно Фонду державного майна України Верховної Ради Республіки Крим чи місцевої Ради народних депутатів. При наявності такої заборони зазначені будівлі (споруди, приміщення) передаються власникам приватизованих об'єктів за їх бажанням у довгострокову оренду.

З прийняттям нової редакції Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)"⁸ (в редакції Закону України від 15.05.1996 р.), об'єктом приватизації стало індивідуально-визначене майно. Згодом, відповідно до Закону України "Про Державну програму приватизації"⁹ до індивідуального майна, яке підлягало приватизації, було віднесено будівлі, споруди та нежитлові приміщення. Зазначені підходи до виділення видів індивідуального майна, яке підлягає приватизації, залишилися і в Державній програмі приватизації на 2000-2002 роки, затвердженій 18 травня 2000 р.¹⁰, яка діє до цього часу, і також відносить до індивідуально визначеного майна, що підлягає приватизації, нежилі приміщення (п. 5).

Отже, нежилі приміщення стали об'єктом приватизації як у складі майна цілісного майнового комплексу державного чи комунального підприємства, так і самостійним об'єктом приватизації.

Розвитку будівництва в Україні сприяло інвестиційне та на пайове (дольове) будівництво, в результаті чого суб'єктами права власності окремих нежилых приміщень, розташованих в одній будівлі, стала значна кількість фізичних та юридичних осіб. Правовому регулюванню зазначених процесів сприяло прийняття цілого ряду законодавчих актів (Законів України "Про інвестиційну діяльність"¹¹, "Про проведення експерименту в житловому будівництві на базі холдингової компанії "Київміськбуд"¹², "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" та ін.). Але, як не дивно, жоден із законодавчих актів не дав визначення поняття нежитлового приміщення як об'єкта права власності. Нормативне визначення поняття нежитлового приміщення дається тільки щодо нежитлових приміщень, які розташовані у житловому будинку. Таке визначення існує в ст. 1 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку"¹³, відповідно до якої нежилим приміщенням є приміщення, яке належить до житлового комплексу, але не належать до житлового фонду і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин.

Отже, як бачимо, поняття нежитлового приміщення дається через такі ознаки: "приміщення, яке не належить до житлового комплексу" та "визнання самостійним об'єктом цивільно-правових відносин". Таку ознаку, як визнання самостійним об'єктом прав виділяє і Закон "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю". Ст. 1 цього Закону визначає, що об'єктом інвестування у фондах фінансування будівництвом є квартира або приміщення соціально-побутового призначення (вбудовані в житлові будинки або окремо розташовані нежитлові приміщення, гаражний бокс, машиномісце тощо) в об'єкті будівництва, яке після завершення будівництва стає окремим майном.

⁸ Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію): Закон України від 15.05.1996 р // ВВР. — 1996. — № 34. — Ст. 160.

⁹ Про Державну програму приватизації: Закон України від 18.05.2000 р. // ВВР. — 1997. — № 30. — Ст. 196.
¹⁰ Державна програма приватизації на 2000-2002 роки затверджена Законом України від 18.05.2000 р. // ВВР. — 2000. — № 33-34. — Ст. 272.

¹¹ Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 р. // ВВР. — 1991. — № 47. — Ст. 646.

¹² Про проведення експерименту в житловому будівництві на базі холдингової компанії "Київміськбуд": Закон України від 20.04.2000 р. // ВВР. — 2000. — № 30. — Ст. 237.

¹³ Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2000 р. // ВВР. — 2002. — № 10. — Ст. 78.



Але чи можна вважати не житлове приміщення самостійним об'єктом права власності? Напевно, не у всіх випадках. Спробуємо це довести. Якщо повернутися до визначення поняття нежитлового приміщення, яке дає Закон України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", то поняття нежитлового приміщення визначається через термін "приміщення", яке також не має свого законодавчого визначення. Але його визначення дає підзаконний нормативний акт, а саме — Правила будови електроустановок. Електрообладнання спеціальних установок, затверджені наказом Міністерства праці та соціальної політики України № 272 від 21.06.2001 р. (п. 4.2.26)¹⁴, відповідно до якого приміщення — це простір, обмежений з усіх сторін захисними конструкціями: стінами (у тому числі з вікнами і дверима) зі стелею (перекриттям) і підлогою. Таке визначення поняття "приміщення", перш за все, має не юридичне, а технічне значення. Але воно не дає відповіді на можливість визнання приміщення, у тому числі нежилого, як самостійного об'єкту права власності, оскільки, якщо виходити із такого визначення, то самостійним об'єктом права власності може визнаватися лише одне нежиле приміщення. А що робити, коли об'єктом приватизації, інвестування чи будівництва є декілька приміщень, які є нежилими. Чи потрібно кожне з них визнавати самостійним об'єктом права власності. На наш погляд, це є недоречним.

Що стосується житла, то об'єктом права власності визначається не жилає приміщення, а квартира. Відповідно до ст. 382 ЦК України квартирою є ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання. Отже поняття "квартира" визначається, як помешкання. Поняття "помешкання" вживається в ст. 812 ЦК України, в якій зазначається, що предметом договору найму житла можуть бути помешкання, зокрема квартира або її частина, житловий будинок або його частина. В ЖК УРСР (ст. 34, 48, 49, 63 та ін.) використовуються такі поняття, як кімната, жилає приміщення, але нормативними актами не дається визначення поняття помешкання. В ст. 1 проекту ЖК України повторюється визначення поняття квартири, яке дає ЦК України. В той же час існує визначення квартири і в інших нормативних актах. Так, відповідно до наказу Державного комітету статистики України "Про затвердження форм погосподарського обліку та Інструкції з ведення погосподарського обліку в сільських, селищних та міських радах" від 18.04.2005 р. № 95¹⁵, квартирою визнається частина житлового будинку, що призначена для проживання однієї особи, однієї або кількох сімей, з упорядженими житловими кімнатами, підсобними приміщеннями і окремим виходом на сходову клітину, галерею, в коридор або на вулицю (п. 1.1 Інструкції). Дещо схоже визначення квартири дається у наказі Держкомстату України "Про затвердження форми державного статистичного спостереження № 1-житлофонд (річна)" № 246 від 27.06.2002 р.¹⁶ Відповідно до зазначених нормативних актів, квартирою є ізольована частина будинку, яка відділена від інших суміжних приміщень стінами без отвору або глухими перегородками та має самостійний вихід на сходову клітку, коридор загального користування, у двір чи на вулицю. Квартирою в житлових будинках коридорного типу з окремими кімнатами, які виходять у загальний коридор, вважається комплекс кімнат із загальною кухнею для них на кожному поверсі з кожного боку сходової клітки в яких проживають сім'ї або одиниці.

Відповідно до Інструкції щодо заповнення державного статистичного спостереження за формою № 1-житлофонд (річна) "Житловий фонд", затверджені наказом Держкомстату України від 30.04.2004 р. № 257¹⁷, житлова площа квартири визначається як сума площ

¹⁴ Правила будови електроустановок. Електрообладнання спеціальних установок, затверджені наказом Міністерства праці та соціальної політики України від 21.06.2001 р. // ОВУ. — 2001. — № 9. — С. 125.

¹⁵ ОВУ. — 2005. — № 19. — Ст. 1021.

¹⁶ Про затвердження форми державного статистичного спостереження № 1-житлофонд (річна): Наказ Держкомстату України від 27.06.2002 р. // ОВУ. — 2002. — № 8. — С. 98.

¹⁷ Про затвердження інструкцій щодо заповнення державного статистичного спостереження за формою № 1-житлофонд (річна) "Житловий фонд: Наказ Держкомстату України від 30.04.2004 р. // 2004. — № 27. — Ст. 1814.



житлових кімнат без врахування площ вбудованих шаф. До житлової площі включається площа житлових квартир, що складається з однієї житлової кімнати, яка служить одночасно кухнею; житлових кімнат у нежитлових будівлях і приміщеннях — школах, лікарнях тощо, а також площа житлових кімнат, тимчасово незаселених із будь-яких причин (ремонт, переобладнання) і не належить площа кухонь, коридорів, ванних, комор, вбудованих шаф, інших підсобних приміщень, площа житлових квартир і кімнат, які призначені для проживання, але використовуються з іншою метою.

У цій Інструкції житлова кімната визначається як частина житлової квартири, яка відокремлена від інших приміщень тієї самої квартири стінами або постійними (непересувними) перегородками і має з ними внутрішнє сполучення та розміри, достатні для розміщення ліжка дорослої людини, а висота стелі не менше 2,5 метра. До числа житлових кімнат не включаються кухні, коридори, ванні кімнати, комори та інші підсобні приміщення квартири.

Отже, як бачимо, квартира — це комплекс приміщень, як жилих, так і нежилых, але наявність у квартирі нежилого приміщення (кухні, коридори, тощо) не є підставою для визнання їх окремим об'єктами права власності.

Складність ситуації, яка виникла, на наш погляд, пов'язана з тим, що на сьогодні законодавчі акти не встановлюють вичерпного переліку об'єктів нерухомості. Відповідно до ст. 181 ЦК 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. Перелік об'єктів нерухомості раніше містився у нормативних актах, які регулювали порядок реєстрації нерухомого майна.

Так, відповідно до п. 1.5 Правил державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, що знаходяться у власності юридичних та фізичних осіб, затверджених наказом Державного комітету України по житлово-комунальному господарству від 13 грудня 1995 р. № 56, до об'єктів нерухомого майна, що підлягають державній реєстрації, були віднесені: жилі будинки (домоволодіння) розташовані на земельній ділянці, під окремим порядковим номером на вулиці, площі, провулку; нежилі будинки, дачі, садові будинки, гаражі, будівлі виробничого, господарського, соціально-побутового та іншого призначення, розташовані на окремих земельних ділянках; вбудовані в жилі будинки нежилі приміщення (як частини цього будинку); квартири багатоквартирних будинків. Отже, як бачимо, нежилі приміщення могли реєструватися тільки як частина жилого будинку, і з цього можна було зробити висновок, що нежилі приміщення не могли бути самостійними об'єктами права власності, а тільки, як часткова власність. Аналогічні підходи до визначення видів нерухомого майна мала і Інструкція про порядок державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна, що перебувають у власності юридичних та фізичних осіб, затверджена наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України 9 червня 1998 р. № 121¹⁸.

Тимчасове положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно, затверджене наказом Міністерства юстиції України від 7.02.2002 р. № 7/5¹⁹, яке діє і сьогодні, не виділяє перелік видів об'єктів нерухомого майна.

Інструкція про ведення Державного реєстру правочинів, затверджена наказом Міністерства юстиції України від 18 серпня 2004 р. № 86/5²⁰, зареєстрована в Міністерстві юстиції України

¹⁸ Про затвердження Інструкції про порядок державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, що знаходяться у власності юридичних та фізичних осіб, затверджених наказом Державного комітету України по житлово-комунальному господарству від 06.09.1998 р. // ОВУ. — 1998. № 26. — Ст. 971

¹⁹ Тимчасове положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно, затверджене наказом Міністерства юстиції України від 7.02.2002 р. // ОВУ. — 2002. — № 8. — Ст. 383.

²⁰ Про затвердження Інструкції про ведення Державного реєстру правочинів: Наказ Міністерства юстиції України від 07.02.2002 р. // ОВУ. — 2004. — № 33. — Ст. 2231.



18 серпня 2004 р. за № 1022/9621, визначаючи особливості внесення опису нерухомого майна, виділяє такі види нерухомого майна, які обов'язково вносяться до реєстру: споруди (будинки, садовий будинок, нежитлове приміщення, домоволодіння, кімната, нежитлова будівля, квартира, гараж, комплекс, інший), земельні ділянки (земельна ділянка, земельна ділянка сільськогосподарського призначення), інше майно.

Інструкцією про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна як об'єкти технічної інвентаризації також дає умовний невичерпний перелік об'єктів нерухомості²¹.

В юридичній літературі зазначається, що поняття “нерухоме майно” є виключно поняттям цивілістичним і належить до об'єктів цивільних прав, а саме “речі”. Як зазначає О.М. Козир, нерухомістю в цивільному праві визнається не будь-яке майно, яке відповідає ознаці пов'язаності з землею, а тільки те, яке, володіючи такими ознаками, може бути об'єктом цивільних прав. Це означає, що як нерухоме майно має розглядатися тільки майно, на яке може бути встановлене право власності та інші права. А для виникнення таких прав необхідна державна реєстрація²². Як звертає увагу В.В. Вітрянський, наявність різних категорій об'єктів нерухомості, змішує зробити висновок, що у випадку, коли законодавець включає до переліку нерухомого майна будь-який новий об'єкт, він повинен забезпечити його правове регулювання або хоча б визначити, які норми про інші об'єкти нерухомості підлягають застосуванню²³. Тому, безумовно, перелік видів нерухомого майна повинен визначатися законом, а не підзаконними нормативними актами.

Кожна нерухома річ повинна представляти собою єдиний самостійний об'єкт цивільного права. Якщо за своїми якостями нерухома річ може бути поділеною на декілька самостійних речей, при такому поділі попередня нерухома річ повинна припинити своє існування, а на її місці утворюються два чи більше самостійних об'єкти права. Реєстрації в цьому випадку підлягає право на кожну нову нерухома річ. У відповідних випадках, коли об'єкт нерухомості є неподільною річчю, угоди можуть здійснюватись лише щодо часток у праві загальної власності на цей об'єкт нерухомості, але не з частиною цього об'єкта²⁴. С.А. Степанов, зазначає, що виділення із складної речі її складової частини як самостійного об'єкта призводить до юридичного “зникнення” складної речі чи до її якісних змін, які дозволяють говорити про появу нової речі. Виникнення ж нової речі “з частини іншої речі” є неможливим без юридичного зникнення попереднього матеріального об'єкта та появи нового²⁵.

В зв'язку з цим, цікавою видається думка О.В. Воронової, яка зазначає, що багатоквартирний житловий будинок не може вважатись складною річчю, виходячи із змісту ст. 188 ЦК України, адже хоча квартири (кілька речей) і утворюють будинок (єдине ціле), але використовувати за призначенням внаслідок такого об'єднання можливо не сам будинок, а квартири в ньому. Квартира може бути однокімнатною та з більшою кількістю кімнат. Як річ, квартира є неподільною річчю, що означає, в свою чергу, неможливість окремої кімнати квартири бути об'єктом права власності. Адже визнання кімнати окремим об'єктом права власності у квартирі, в якій, крім кімнати, є допоміжні приміщення (тамбури, веранди, кухні, комори, ванні кімнати, вбиральні тощо), призводить до зникнення квартири, як об'єкту права, і одночасно до

²¹ Інструкцією про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна: Наказ Держбуду України від 24.05.2001 р. // ОВУ. — 2001. — № 28. — Ст. 1290.

²² Козирь О.М. Недвижимость в новом гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика. Сборник памяти С.А. Хохлова. — М.: Изд-во Международного центра финансово-экономического развития, 1998. — С. 276.

²³ Вітрянський В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе // Хозяйство и право. — 2003. — № 6. — С. 5.

²⁴ Там же. — С. 6.

²⁵ Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. — М.: Статут, 2004. — С. 40-41.



появи двох чи більше різних об'єктів: перший — кімната; другий — кухня; третій — ванна кімната тощо. Саме тому об'єктом права власності має бути квартира, а не кімнати чи інші приміщення в ній. Але це не означає неможливості перебування квартири у спільній (частковій чи сумісній) власності. В такому випадку, кожному із співвласників належить певна ідеальна частка, а не окремі кімнати²⁶. Як вказує І.В. Жилінкова, “для виникнення права спільної власності стосовно сукупності речей або майнових прав та обов'язків потрібна їх певна єдність, утворення з них єдиного об'єкта. У іншому випадку буде існувати не спільна власність на один об'єкт, а власність декількох осіб щодо окремих об'єктів”²⁷.

Отже, як бачимо, квартира є сукупністю певних видів приміщень, як жилих так і не жилих і є неподільною річчю. Проте в найменуванні такого виду нерухомого майна відсутня згадка про те, що це є житлове приміщення. Тому потрібно знайти умовну назву для нежилих приміщень, які визнаються самостійним і неподільним об'єктами права власності і можуть складатися із декількох приміщень.

Підводячи підсумок, слід зробити такі висновки: нежиле приміщення не може визнаватися самостійним об'єктом права власності, оскільки може складатися із декількох приміщень. Тому необхідно дати найменування комплексу нежилих приміщень за аналогією, як це дається для комплексу приміщень (жилих та нежилих), які відповідно до ЦК України визнаються самостійним об'єктом права власності, а саме — квартирою. В зв'язку з цим пропонуємо виділити такий об'єкт права власності, як нежитловий комплекс.

Крім теоретичного визначення і законодавчого закріплення не житлового приміщення об'єктом права власності, ґрунтовного дослідження потребує проблема визначення вичерпного переліку видів об'єктів нерухомості. Вирішення зазначених проблем допоможе заповнити прогалини в правовому регулюванні майнових відносин із нерухомістю.

Стаття рекомендована до друку відділом проблем цивільного, трудового та підприємницького права Інституту держави і права ім. В.М. Корецького НАН України (протокол № 3 від 16 лютого 2006 року)



²⁶ Воронова О.В. Підстави набуття права власності на житло: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. — К., 2005. — С. 30.

²⁷ Жилінкова І.В. Право спільної власності // Цивільне право України. Підручник. У 2 т. / За заг. ред. В.І. Борисової, І.В. Спасиво-Фатєєвої, В.Л. Яроцького. — К.: Юрінком Інтер, 2004. — Т. 1. — С. 337.