

Low doctrine and national legislation which provide the order of responsibility appliance to the joint-stock company as to the subject of joint-stock legal relations for non-payment of declared dividends are analyzed in the article. Problematical issues concerning possibility of responsibility application to the subjects for failure of corporate liabilities of dividends payment are considered.

Key words: joint-stock company, stockholder, joint-stock company obligation, dividend, company responsibility.

Мироненко І.В.

ПОНЯТТЯ ТА ОЗНАКИ НЕРУХОМОГО МАЙНА

УДК 347.2/3

Не рухоме майно з давніх часів є однією з найважливіших категорій об'єктів цивільного обороту.

Питанням щодо поняття, видів та критерії належності до нерухомого майна приділялась і приділяється значна увагу в науковій літературі. Зокрема в вітчизняній правовій науці ці питання досліджували О.В. Дзера, Р.А. Майданник, С.О. Сліпченка, І.В. Спасибо-Фатеева, Я.М. Шевченко та інші. Проте з науково-теоретичної та практичної точки зору дане питання залишається дещо неоднозначним і потребує розгляду.

Згідно положень частини 1 статті 181 ЦК України, 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 призначення.

Що стосується поняття земельної ділянки, то тут необхідно виходити з відповідного законодавчого визначення, вміщеного в статті 79 ЗК України: земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. В науковій літературі різні аспекти відносин щодо використання земельних ділянок, неодноразово були предметом досліджень, що обумовило наявність чисельних „альтернативних” визначень поняття „земельна ділянка”.

В цілому ж можна відзначити, що належність земельних ділянок до об'єктів нерухомого майна в науковій літературі запе-

речень не викликає. Водночас достатньо спірним є питання про належність до даної категорії у якості самостійних об'єктів цивільного об'єкту „нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки” (відповідний термін закріплено у ст. 10 Податкового кодексу України, однак відповідного визначення при цьому не наведено).

Можна відзначити, що в ряді західних держав правова доктрина розглядає розташовані на земельній ділянці об'єкти нерухомого майна як приналежність земельної ділянки або ж у якості складової частини земельної ділянки як комплексного об'єкта [1, с. 276-280; 2, с. 828] (як приклад – положення параграфів 93-98 Німецького цивільного уложення); відповідно, питання про ідентифікацію „нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки” як самостійного об'єкта не виникає.

Дещо інша ситуація склалась в пострадянських країнах, які „успадкували” традиції правового регулювання радянської доби. Як відомо, в цей час земельні ділянки були вилучені з цивільного об'єкту і оголошені „загальнонародним надбанням”, а регулювання землекористування носило адміністративно-правовий характер [3]. Як наслідок, вони стали „додачком” до розташованих на них об'єктів нерухомості, а з відновленням приватної власності на землю і введенням земельних ділянок до цивільного обороту вони, нарівні з розташованими на них об'єктами, почали розглядатись у якості самостійних об'єктів [4, с. 23-29; 5, с. 237-238].

Так, С.Б. Розновська зазначала, що земельні ділянки й розташовані на них будинки в Україні є роздільними об'єктами нерухомості [1, с. 276-280]. На думку М.О. Самойлова, аналіз цивільного і земельного законодавства свідчить, що земельні ділянки визнаються не головною річчю, а приналежністю будівель і споруд; відповідно до цього, згідно статті 186 ЦК України, приналежність слідує за головною річчю, якщо інше не встановлено договором або законом [5, с. 240]. Слід відзначити, що в саме в такому контексті регулюють дане питання положення статей 377 ЦК України та 120 ЗК України.

Таким чином, виникає питання про критерії віднесення тих чи інших об'єктів, відмінних від земельних ділянок, до нерухо-

мого майна, складність якого обумовлена відсутністю єдиного підходу щодо його вирішення. Зокрема в літературі відзначають існування фактичного та юридичного підходів з цього питання; перший підхід передбачає врахування зв'язку майна і земельної ділянки, а другий – положень законодавства, яке визнає те чи інше майно нерухомими, зокрема передбачає його державну реєстрацію. При цьому в межах кожного з підходів також існують певні відмінності: так, що стосується фактичного підходу, то в одних випадках до уваги береться фізичний зв'язок нерухомості із земельною ділянкою, а в інших – призначеність майна для об'єднання земельної ділянки. Немає в літературі єдності і щодо застосування юридичного підходу, оскільки в одних випадках він визнається самодостатнім, а в інших – застосовується в поєднанні з фактичним підходом або ж взагалі заперечується [4, с. 19-21; 5, с. 387-389; 7]. В решті-решт, розмитість критеріїв поділу майна на рухоме та нерухоме в літературі визначається як один з найголовніших чинників, що ускладнює правове регулювання відносин в сфері нерухомості [8, с. 20].

Як відзначає І.В. Спасибо-Фатеева, визначальним для віднесення речей до нерухомих був і продовжує залишатися їх зв'язок із землею [6, с. 387]. Такий підхід є достатньо традиційним для вітчизняної правової науки; зокрема свого часу В.К. Победоносцев вказував, що нерухомими за своєю природою є речі, суть яких полягає в органічному або механічному зв'язку із землею таким чином, що втрачаючи цей зв'язок вони втрачають і своє первісне значення [9, с. 88]. Вже в наш час більш розширені, проте аналогічні за змістом визначення містять національні законодавства різних країн, як приклад: до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) відносяться земельні ділянки, ділянки надр, відособлені водні об'єкти, багаторічні насадження, будівлі, споруди і будь-які інші об'єкти, міцно пов'язані із землею, а також все те, що природно або штучно включено в їх склад, тобто речі, переміщення яких без спричинення істотного збитку їхньому призначенню неможливе (ч. 2 ст. 288 ЦК Республіки Молдова) [10].

Що стосується вітчизняної правової науки, то при визначенні поняття нерухомого майна здебільшого керуються законодавчо встановленим критеріями: згідно статті 181 ЦК України, 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 призначення. Повністю ідентичне визначення закріплене у ч. 1 ст. 2 Закону України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” від 01.07.2004 року. Проте чинне українське законодавство містить і інші визначення нерухомого майна, які не завжди відповідають визначенню, що міститься в ЦК України¹. Так, згідно ч. 2 п. 9 ст. 1 Закону України Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування” від 26.06.1997 року, нерухомим майном визнається жилий будинок або його частина, квартира, садовий будинок, дача, гараж, інша постійно розташована будівля, а також інший об'єкт, що підпадає під визначення групи 3 основних засобів та інших необоротних активів згідно з Податковим кодексом України.

Таким чином, основними законодавчо визначеними ознаками нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки, є: 1) його розташування на певній земельній ділянці; 2) нерозривний його зв'язок з цією ділянкою, який не дозволяє його перемістити без зміни вартості чи призначення [5, с. 239].

Тим не менше, вказані ознаки, даючи загальне уявлення про належність того чи іншого майна до нерухомого, не надає вичерпної відповіді на питання: наскільки тісним повинен бути зв'язок певного об'єкта та земельної ділянки?; як розмежувати нерухоме майно як самостійний об'єкт цивільного обороту та приналежності (складові частини) земельної ділянки?

Як відзначає з цього питання, А.В. Германов, складність земельної ділянки як об'єкта полягає у тому, що вона використовується для розміщення різного роду благ, а тому виникає питання, 1 Докладніше – див. п. 1.1. „Методичних рекомендацій стосовно визначення нерухомого майна, що знаходиться на земельних ділянках, право власності на які підлягає державній реєстрації”, затверджених наказом Міністерства юстиції України від 14.04.2009 року № 660/5.

що ж саме з входить в структуру земельної ділянки, крім власне поверхневого шару землі [4, с. 14-16]. Частково на це відповідь надають положення чинного законодавства (ч. 2, 3 ст. 79 ЗК України). Проте, оскільки сам перелік нерухомого майна законодавством не визначено, що, можливо, правильно з теоретичної точки зору, це породжує питання в практиці правового регулювання; в зв'язку із цим можна відзначити існування ряду судових рішень, в яких встановлювалася належність певного майна до категорії нерухомого [6, с. 391; 11, с. 23-24]. Як спробу їх подолання можна розглядати „Методичні рекомендації стосовно визначення нерухомого майна, що знаходиться на земельних ділянках, право власності на які підлягає державній реєстрації”, затверджені наказом Міністерства юстиції України від 14.04.2009 року № 660/5 [12]. Тут зазначено, що визначення нерухомості у ст. 181 ЦК України слід розглядати як універсальне, а наведені в ній ознаки – як основні, притаманні будь-яким нерухомим речам, на відміну від спеціальних визначень, що можуть міститись у інших актах. Крім того, вказано, що законодавчими актами не визначений правовий статус багатьох споруд, а тому виникає низка питань – чи є ці споруди нерухомим майном; чи підлягають державній реєстрації право власності на них. При цьому, слід враховувати, що різні нормативно-правові акти використовують термінологію „споруда” і до рухомих об'єктів. Згідно даного документу, до нерухомого майна слід відносити газопроводи, автозаправні станції, дамби; за певних умов нерухомим майном можуть вважатись колодязі та артезіанські свердловини. Водночас зазначається, що асфальтобетонні покриття, багаторічні насадження, водні об'єкти та малі архітектурні форми не відносяться до об'єктів нерухомого майна.

Таким чином, нерозривний зв'язок певного об'єкту з земельною ділянкою не у всіх випадках є свідченням його належності до нерухомого майна. Дану обставину відзначає і І.В. Фатєєвої-Спасібо: зв'язок із землею був і продовжує залишатися визначальним для віднесення речей до нерухомих, проте ця ознака не завжди однозначно працює [6, с. 387-388]. А.В. Канчукоєва з цього приводу вказує, що, нерухомість, яка визначається через нероз-

ривний зв'язок з земельною ділянкою, може мати два значення: як прирощення до земельної ділянки у якості її складової і як самостійний об'єкт речово-правових відносин, який неможливо перемістити без втрати його вартості чи зміни призначення. І вже виходячи з цього в питанні, що є головною річчю - земельна ділянка чи будівля, законодавець може обрати один із цих підходів або ж поєднувати ці підходи [7].

Ще один момент, який „розмиває” традиційні уявлення про зв'язок споруди і земельної ділянки – сучасний рівень науково-технічного розвитку, який дозволяє „переміщувати непереміщуване”, а також широке застосування різного роду збірних конструкцій [7; 8, с. 22-23]. Цей момент свого часу відзначав ще Г.В. Шершеневич, вказуючи, що з повністю ясністю питання про стійкість зв'язку нерухомості з землею вирішити неможливо, воно повинно вирішуватися в кожному конкретному випадку [13, с. 69-67]. В наш час в літературі відзначається, що критерій неможливості переміщення об'єкта без значної шкоди його призначенню стає недостатньо конкретним, а застосування цього критерію - достатньо довільним [8].

З врахуванням вказаного, до ознак нерухомого майна, передбачених ст. 181 ЦК України, пропонуємо додати ще одну: відповідне майно є визнаним у якості нерухомого майна (нерухомості) – самостійного об'єкта цивільного-правового обігу. По-суті саме про це йдеться в статті 182 ЦК України: згідно частини 1 даної, право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. Таким чином, введення об'єкта нерухомого майна в цивільний обіг можна ототожнювати з реєстрацією права власності на нього.

Вважаємо, що дана ознака, не будучи прямо визначеною у статті 181 ЦК України, тим не менше, впливає із ряду положень законодавства. Так, за загальним правилом, не допускається вчинення правочинів з об'єктами нерухомого майна, якщо право власності чи інше речове право на таке майно не зареєстровано згідно законодавства (ч. 6 ст. 3 Закону України „Про державну реєстра-

цію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”). При цьому розмежовуючи поняття „реєстрація прав на об’єкти нерухомого майна” та „реєстрація об’єктів нерухомого майна”, слід пам’ятати, що відомості про нерухоме майно – це невідемна частина структури Державного реєстру речових прав на нерухоме майно об’єкти (ст. 11 Закону), без внесення до даного реєстру даних про сам об’єкт неможлива і реєстрація прав на нього та його залучення до цивільного обороту.

Подібний підхід щодо введення в цивільний обіг об’єктів нерухомого майна характерний не лише для українського законодавства; зокрема, як відзначає А.В. Германов, в російському законодавстві закладено принцип „всяка нерухомість має бути зареєстрована” [4, с. 19-21]. Відповідно, ряд російських науковців обґрунтовує, що саме факт державної реєстрації надає майну правовий режим нерухомості (Е.О. Суханов, О.М. Козир та ін.); при цьому наголошується, що причина виділення нерухомості в особливе юридичне поняття в даний час полягає в особливій організації її обороту, а не в природних властивостях [4, с. 34-35]. А.І. Ріпенко також відзначає існування в практиці окремих країн юридичного підходу, за якого нерухомим визнається лише те майно, право на яке зареєстроване у відповідному державному (публічному) реєстрі [14, с. 825].

Звичайно, значення державної реєстрації майна для визнання його нерухомим (тобто т.з. „юридичний підхід”, „юридична концепція”) не варто перебільшувати, і на це вказується в літературі². На думку І.В. Спасибо-Фатєєвої, державна реєстрація є наслідком фактичної належності майна до категорії нерухомого, а не його ознакою; якщо будь-яка річ буде відноситися до нерухомості за своєю природою, то вона обов’язково мусить піддаватися державній реєстрації; якщо вона відсутня в переліку речей, що підлягають державній реєстрації, то цей спір слід вирішувати в судовому порядку і вже суд буде виходити з сутності стану речі,

2 В даному випадку не розглядаються питання, пов’язані з наданням правового режиму нерухомого майна тим об’єктам, які за своєю природою рухомими (повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об’єкти та ін.).

а не з неналежного регулювання даного питання законом. При цьому даний науковець зсилається на висловлювання Р. Саватьє про те, що не реєстрація повинна перетворювати майно на нерухомість, а навпаки, стабільність положення нерухомого майна дає можливість реєструвати його [-6, с. 390]. Подібні міркування підтримуються і іншими авторів [14, с. 825]

В певній мірі з вказаним варто погодитись, однак як перебільшення слід, на нашу думку, розглядати також і пропозиції враховувати для визначення нерухомого майна лише об'єктивні ознаки і повне заперечення „юридичної концепції” нерухомості [8, с. 11-12]. Тим більше, що складно применшити значення реєстрації нерухомого майна для практики правового регулювання, коли необхідно чітко надати відповідь до якої категорії майна належить той чи інший об'єкт.

Узагальнюючи викладене, можна зробити висновок, що належність певного об'єкта до „нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки”, повинно визначатися поєднання фізичних (нерозривний зв'язок з земельною ділянкою) та юридичних (державна реєстрація у якості нерухомості) ознак. Подібна точка зору в літературі також вже неодноразово висловлювалася в літературі [6, с. 389; 7], хоча і вона зазнає певної критики [8, с. 23-32].

1. Розновська С.Б. *Зарубіжний досвід щодо правового режиму земельної ділянки і розташованого на ній нерухомого майна* / С.Б. Розновська // *Часопис Київського університету права*. – 2009. – № 4. – С. 276-280.
2. Ріпенко А.І. *Земельні ділянки та інші нерухомі речі як як правові абстракції* / Ріпенко А.І. // *Форум права*. -2011. – № 3. – С. 822-830.
3. Ельникова Е.В. *Гражданско-правовой оборот земельных участков под строениями в России: автореф. дис. на соискание научн степени канд. юрид. наук: спец.12.00.03 / Е.В. Ельникова*. – Волгоград, 2006 // *[Електронний ресурс]* – режим доступу: <http://lawtheses.com/>
4. Германов А.В. *Земельный участок в системе вещных прав* / А.В. Герман. – М.: Статут, 2011. – 144 с.
5. Самойлов М.О. *Нерухомість в цивільному і земельному праві* / М.О. Самойлов // *Проблеми цивільного права і процесу: матеріали наук.-практ. конф., присвяченої пам'яті професора О.А. Пушкіна (25 травня 2013 року)*. - Х.: Харківський університет внутрішніх справ, Золота миля, 2013. – 652 с.

6. Спасибо-Фатсєва І.В. Цивілістика: на шляху формування доктрин : вибр. наук. пр. / І.В. Спасибо-Фатсєва. – Х. : Золоті сторінки, 2012. – 696 с.
7. Канчукєва А.В. Недвижимость как объект права собственности : вопросы теории и практики: автореф. дис. на соискание научн степени канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 / А.В. Канчукаєва. – М., 2005 // [Електронний ресурс] – режим доступу: <http://lawtheses.com/>
8. Алексєєв В.А. Недвижимое имущество: правовой режим и государственная регистрация прав: Алексєєв Вадим Александрович: дис. ... доктора юрид. наук: 12.00.03 / В.А. Алексєєв – М., 2008. – 569 с.
9. Побєдоносцев К.П. Курс гражданского права. Первая часть: Вещные права / К.П. Побєдоносцев. – М.: Статут, 2002. – 800 с.
10. Гражданский кодекс Республики Молдова от 06.06.2002 года // [Електронний ресурс] – режим доступу: <http://www.mtic.gov.md/>
11. Мірошниченко А.М. Земельне право України: Підручник. – 2-ге вид., допов. і перероб. / Мірошниченко А.М. – К.: Алерта; ЦУП, 2011. – 678 с.
12. „Методичні рекомендації стосовно визначення нерухомого майна, що знаходиться на земельних ділянках, право власності на які підлягає державній реєстрації”, затверджені наказом Міністерства юстиції України від 14.04.2009 року № 660/5.
13. Шершенєвич Г.Ф. Учебник русского гражданского права / Шершенєвич Г.Ф. – М., 1995. – 556 с.
14. Ріпенко А.І. Земельні ділянки та інші нерухомі речі як як правові абстракції / Ріпенко А.І. // Форум права. -2011. – № 3. – С. 822-830.
15. Сліпченко С.О. Право власності на об'єкти незавершеного будівництва / Сліпченко С.О. // Українське комерційне право. – 2009. - № 9. - С. 51-58.

Мироненко І.В. Поняття та ознаки нерухомого майна

В цій статті розглядаються питання про поняття та ознаки нерухомого майна. До даної категорії належать земельні ділянки, а також споруди, що з ними нерозривно пов'язані. Ознаками нерухомого майна, відмінного від земельних ділянок, є: розташування на певній земельній ділянці; нерозривний зв'язок з цією ділянкою, який не дозволяє його перемістити без зміни вартості чи призначення; державна реєстрація в якості об'єкта нерухомого майна.

Ключові слова: нерухоме майно, нерухомість, земельна ділянка.

Мироненко І.В. Поняття і признаки недвижимого имущества

В этой статье рассматриваются вопросы о понятии и признаках недвижимого имущества. К данной категории принадлежат земельные участки, а также связанные с ними сооружения. Признаками недвижимого имущества являются:

расположение на определенном земельном участке; неразрывная связь с этим участком; государственная регистрация в качестве объекта недвижимого имущества.

Ключевые слова: недвижимое имущество, недвижимость, земельный участок.

Myronenko I.V. Concept and characteristics of real estate property

Notion and signs of real estate property is considered in this article. This category includes: plots of land and building that are linked to them. Signs of real estate property are: location on the definite lot land; indissoluble link with this area; its state registration as an object of real estate property.

Keywords: real estate property, lot land.

Олійник О.С.

ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ АГНАТСЬКОГО ТА КОГНАТСЬКОГО СПОРІДНЕННЯ В РИМСЬКОМУ СУСПІЛЬСТВІ

УДК 347.6

Сім'я відіграє важливу роль у житті кожної людини, здійснює вплив на розвиток суспільства, на його моральне здоров'я, а нормальний клімат і характер сімейних відносин мають значний вплив на формування світогляду членів суспільства. Держава та право існують і розвиваються не лише для сучасного покоління, але й для добробуту нащадків. Саме тому держава та суспільство правовими засобами охороняють і захищають інститути шлюбу та сім'ї [1, с. 14].

Значення сім'ї в житті кожної людини, суспільства і держави складно переоцінити. Адже саме в ній закладаються основи моральності, духовності і терпимості до інших. Сім'я є першоосновою формування світосприйняття людини, її соціальних якостей. Вона покликана відігравати виключну роль в житті суспільства, його стабілізації та подолання соціальної напруги. За своїми природою і призначенням сім'я є союзником суспільства у вирішенні корінних проблем: подолання депопуляції, утвердження етичних засад, соціалізації індивіда, розвитку культури та економіки [2, с. 3-4].