

МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ стосовно об'єктів нерухомого майна, права на які підлягають державній реєстрації

1. Загальні положення щодо державної реєстрації права власності на нерухоме майно

У випадках, передбачених законодавством України, встановлено необхідність проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Саме з проведенням такої державної реєстрації пов'язується момент виникнення права власності на нерухоме майно.

Так, частиною першою статті 182 Цивільного кодексу України (далі – Кодекс) передбачено, що право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації (частина друга статті 331, частина четверта статті 334 Кодексу, частина третя статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон)).

Згідно зі статтею 181 Кодексу 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.

Аналогічне визначення «нерухоме майно» міститься у статті 2 Закону.

Слід зазначити, що низка інших нормативно-правових актів також містять визначення «нерухоме майно» та встановлюють його правовий статус. Однак, наведене у Кодексі визначення є узагальненим та характеризує нерухоме майно за трьома основними ознаками, які повинні бути притаманні тому чи іншому об'єкту при визначенні його належності до нерухомого майна, а саме:

- розташування на земельній ділянці;
- переміщення неможливе без його знецінення;
- переміщення неможливе без зміни його призначення.

При цьому, слід звернути увагу на те, що норми Кодексу не встановлюють як обов'язкову ознаку нерухомого майна наявність фундаменту. Оскільки за своєю природою фундаменти є досить різноманітними і більшість з них можна без труднощів переміщувати у просторі. У зв'язку з цим, не завжди можна погодитися з твердженням, що наявність фундаменту є одним з основних критеріїв для визнання майна нерухомим.

Вказане підтверджується й тим, 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 (частина перша статті 181 Кодексу).

Це зумовлено, зокрема особливостями правового режиму, необхідністю підвищення контролю за володінням, користуванням та розпорядженням зазначеними об'єктами, забезпеченням їх індивідуалізації.

Однак, відповідно до частини другої статті 1 Закону його дія не поширюється на державну реєстрацію прав на повітряні і морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні та інші об'єкти цивільних прав, на які поширюється правовий режим нерухомої речі.

2. Об'єкти нерухомого майна, права на які підлягають державній реєстрації

2.1 Відповідно до частини четвертої статті 182 Кодексу порядок проведення державної реєстрації прав на нерухомість та підстави відмови в ній встановлюються законом.

Так, державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно (далі - державна реєстрація прав) згідно з статтею 1 Закону є офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі - Державний реєстр прав).

Статтею 5 Закону, а також пунктом 4 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22.06.2011 № 703, (далі – Порядок) передбачено що у Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: підприємства як єдині майнові комплекси, житлові будинки, будівлі, споруди (їх окремі частини), квартири, житлові та нежитлові приміщення.

Відповідно до частини тринадцятої статті 15 Закону порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також порядок надання інформації з Державного реєстру прав встановлює Кабінет Міністрів України.

2.2. За своєю природою земельні ділянки відносяться до нерухомості. Суспільні відносини, пов'язані з проведенням державної реєстрації речових прав на земельні ділянки врегульовано, зокрема Конституцією України, Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України Законом, Порядком.

Стаття 14 Конституції України передбачає, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується

громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

Відповідно до статті 79 Земельного кодексу України земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб.

Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

Аналогічне визначення міститься у частині третій статті 373 Кодексу, Законі України «Про оцінку земель», Національному стандарті № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442.

Характерними рисами землі як природного ресурсу є її незамінність, обмеженість у просторі, локальність за місцем розташування і нерухомість.

Статтями 18 та 19 Земельного кодексу України передбачено, що до земель України належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії.

Категорії земель України мають особливий правовий режим.

Україна за межами її території може мати на праві державної власності земельні ділянки, правовий режим яких визначається законодавством відповідної країни.

Землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;
- г) землі рекреаційного призначення;
- д) землі історико-культурного призначення;
- е) землі лісгосподарського призначення;
- є) землі водного фонду;
- ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі.

Віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим,

Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

Зміна цільового призначення земель провадиться органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про передачу цих земель у власність або надання у користування, вилучення (викуп) земель і затверджують проекти землеустрою або приймають рішення про створення об'єктів природоохоронного та історико-культурного призначення.

Зміна цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України.

На сьогодні механізм зміни цільового призначення таких земельних ділянок врегульовано Порядком зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 11.04.2002 № 502.

Зміна цільового призначення земель, зайнятих лісами, провадиться з урахуванням висновків органів виконавчої влади з питань охорони навколишнього природного середовища та лісового господарства.

Згідно з статтею 125 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Крім того, статтею 79¹ Земельного кодексу України передбачено, що земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї.

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюватиметься після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

Державна реєстрація прав суборенди, сервітуту, які поширюються на частину земельної ділянки, здійснюватиметься після внесення відомостей про таку частину до Державного земельного кадастру.

Слід відмітити, що метою проведення державної реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі є, зокрема її індивідуалізація, визначення на місцевості, а проведення державної реєстрації прав на таку земельну ділянку в Державному реєстрі прав – офіційне визнання і підтвердження виникнення, переходу або припинення речових прав та їх обтяжень на таку земельну ділянку.

Вказане забезпечує сукупність ознак земельної ділянки, визначених у статті 79 Земельного кодексу України, що у свою чергу, дозволяє визначити частину земної поверхні як об'єкт цивільного обороту.

Водночас, статтею 381 Кодексу як об'єкт права власності окремо виділено садибу та передбачено, що **садибою** є земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями.

У разі відчуження житлового будинку вважається, що відчужується вся садиба, якщо інше не встановлено договором або законом.

Залежно від місцезнаходження Законом України «Про фермерське господарство» садибу класифіковано як відокремлену фермерську садибу – земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями, яка знаходиться за межами населеного пункту.

З огляду на вказане, складовими садиби обов'язково повинні бути земельна ділянка, житловий будинок, а також інші другорядні об'єкти, які безпосередньо пов'язані або обслуговують земельну ділянку та житловий будинок.

При цьому, слід враховувати, що земельна ділянка підлягає державній реєстрації у Державному земельному кадастрі в порядку, встановленому Законом (стаття 202 Земельного кодексу України), а відповідно до абзацу п'ятого пункту 4 Порядку державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

Водночас слід звернути увагу, що відповідно до абзацу третього пункту 4 Порядку державна реєстрація права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс, житловий будинок, будівлю, споруду або їх окремі частини проводиться незалежно від того, чи зареєстроване право власності на земельну ділянку, на якій вони розташовані.

Статтею 120 Земельного кодексу України встановлено, що у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.

Аналогічне положення міститься також у статті 377 Кодексу.

Вказане дозволяє стверджувати, що в межах поділу речей на головні та приналежні, в даному випадку головною річчю залишається житловий будинок, який знаходиться на земельній ділянці, а приналежністю сама земельна ділянка, яка наслідує юридичну долю нерухомого майна, яке на ній розміщене.

2.3. Відповідно до статті 191 Цивільного кодексу України підприємство є єдиним майновим комплексом, що використовується для здійснення підприємницької діяльності.

До складу підприємства як єдиного майнового комплексу входять усі види майна, призначені для його діяльності, включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировину, продукцію, права вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інше позначення та інші права, якщо інше не встановлено договором або законом.

Підприємство як єдиний майновий комплекс є нерухомістю.

Права на земельну ділянку та інші об'єкти нерухомого майна, які входять до складу єдиного майнового комплексу підприємства, підлягають державній реєстрації в органах, що здійснюють державну реєстрацію прав на нерухоме майно.

Водночас, законодавством використовується поняття «єдиний майновий комплекс», «цілісний майновий комплекс».

Так, цілісним майновим комплексом згідно з статтею 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» є господарський об'єкт з завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг) з наданою йому земельною ділянкою, на якій він розміщений, автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання.

Національним стандартом № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440, передбачено, що цілісними майновими комплексами є об'єкти, сукупність активів яких дає змогу провадити певну господарську діяльність. Цілісними майновими комплексами є підприємства, а також їх структурні підрозділи (цехи, виробництва, дільниці тощо), які можуть бути виділені в установленому порядку в самостійні об'єкти з подальшим складанням відповідного балансу і можуть бути зареєстровані як самостійні суб'єкти господарської діяльності.

Аналогічне визначення цілісного майнового комплексу закріплено Положенням про порядок віднесення майна до такого, що включається до складу цілісного майнового комплексу державного підприємства, затвердженим наказом Фонду державного майна України від 29.12.2010 № 1954, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 24.01.2011 за № 109/18847. Наведеним положенням цілісний майновий комплекс визначено як об'єкт, сукупність активів якого забезпечує провадження окремої діяльності, що визначає загальнодержавне значення підприємства, на постійній і регулярній основі. Цілісними майновими комплексами можуть бути структурні підрозділи, які в установленому порядку виділяються в самостійні об'єкти.

Аналізуючи викладене, можна виділити такі основні характеристики єдиного майнового комплексу, зокрема:

- сукупності взаємопов'язаного майна, що використовується за відповідним призначенням;
- використання єдиного майнового комплексу для здійснення підприємницької діяльності;
- поширення на єдиний майновий комплекс режиму нерухомої речі.

Слід враховувати, що єдиний майновий комплекс згідно зі статтею 188 Кодексу є складною річчю (нерухомим майном) до складу якої, зокрема, входять інші нерухомі речі, речові права на які підлягають державній реєстрації. У зв'язку з цим, при проведенні державної реєстрації права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс, подаються документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності щодо

кожного об'єкта нерухомого майна, що входить до складу єдиного майнового комплексу, визначені Законом та Порядком.

2.4 Статтею 380 Кодексу передбачено, що **житловим будинком** є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання.

Аналогічне визначення міститься в Податковому кодексі України.

Так, можна виділити такі основні ознаки, сукупність яких визначає будівлю як житловий будинок, а саме:

- будівля капітального типу;
- споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами;
- призначена виключно для постійного у ній проживання фізичних осіб.

Відповідно до підпункту 14.1.129 пункту 14.1 статті 14 Податкового кодексу України житлові будинки поділяються на житлові будинки садибного типу та житлові будинки квартирної типу різної поверховості.

Житловий будинок садибного типу - житловий будинок, розташований на окремій земельній ділянці, який складається із житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень.

Квартира - ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання.

Крім того, статтею 382 Кодексу встановлено, які саме помешкання слід відносити до квартир (мова про це піде нижче).

Введеними у дію з 1 січня 2006 року Державними будівельними нормами України. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005, затвердженими наказом Державного комітету України з будівництва та архітектури від 18.05.2005 № 80, житлові будинки класифіковано на одноквартирні та багатоквартирні (Додаток Б).

Одноквартирним житловим будинком є індивідуальний житловий будинок, що має прибудинкову ділянку.

Проте, з огляду на наведене та враховуючи термінологію та правовий статус квартири, визначені статтею 382 Кодексу, в даному випадку під одноквартирним житловим будинком слід розуміти будинок, який містить кімнати.

Саме до таких «кімнатних» житлових будинків можна віднести індивідуальний (садибний) житловий будинок або, як зазначено у Податковому кодексі України, будинки садибного типу.

Так, Порядком прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж, затвердженим наказом Міністерства регіонального розвитку,

будівництва та житлово-комунального господарства від 24.06.2011 № 91, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 11.07.2011 за № 830/19568, передбачено, що індивідуальний (садибний) житловий будинок – будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, поверховість якої не повинна перевищувати чотирьох поверхів, призначена для постійного у ній проживання та яка складається із житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень.

2.5. Відповідно до частини першої статті 382 Кодексу **квартирою** є ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання.

Власникам квартири у дво- або багатоквартирному житловому будинку належать на праві спільної сумісної власності приміщення загального користування, опорні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квартири, а також споруди, будівлі, які призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир, а також власників нежитлових приміщень, які розташовані у житловому будинку.

Аналізуючи наведене поняття слід акцентувати увагу на такі особливості квартири:

- визначається через поняття «помешкання»;
- є складовою багатоквартирного житлового будинку;
- існує поряд з аналогічними помешканнями (квартирами);
- ізольоване від інших аналогічних помешкань житлового будинку;
- призначене для постійного проживання фізичних осіб.

Водночас, Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» введено поняття «житловий комплекс», під яким розуміється єдиний комплекс нерухомого майна, що утворений земельною ділянкою в установлених межах, розміщеним на ній жилим багатоквартирним будинком або його частиною разом із спорудами та інженерними мережами, які утворюють цілісний майновий комплекс.

При цьому слід враховувати, що законодавством передбачено необхідність державної реєстрації прав не в цілому на житловий комплекс, а окремо на кожну квартиру, яка входить до складу такого комплексу.

2.6. При визначені будівель, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо, та право власності на які підлягають державній реєстрації слід зазначити, що Державним класифікатором будівель та споруд ДК 018-2000, затвердженим і введеним в дію наказом Державного комітету України по стандартизації, метрології та сертифікації від 17.08.2000 № 507, передбачено, що **будівлі** – це споруди, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несуче-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні

приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів.

До будівель відносяться: житлові будинки, гуртожитки, готелі, ресторани, торговельні будівлі, промислові будівлі, вокзали, будівлі для публічних виступів, для медичних закладів та закладів освіти та т. ін.

Таким чином будівлі є різновидом споруд.

2.7. Як вже зазначалося до об'єктів нерухомого майна, права на які підлягають державній реєстрації, належать **споруди** (інженерні, гідротехнічні тощо) – земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій.

Подібне визначення міститься також Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442.

Відповідно до Державного класифікатора будівель та споруд ДК 018-2000, затвердженого і введеного в дію наказом Державного комітету України по стандартизації, метрології та сертифікації від 17.08.2000 № 507, під спорудами розуміється будівельні системи, пов'язані з землею, які створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та обладнання в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт.

Вказаним Державним класифікатором окремо виокремлено інженерні споруди.

Так, до *інженерних споруд* належать об'ємні, площинні або лінійні наземні, надземні або підземні будівельні системи, що складаються з несучих та в окремих випадках огорожувальних конструкцій і призначені для виконання виробничих процесів різних видів, розміщення устаткування, матеріалів та виробів, для тимчасового перебування і пересування людей, транспортних засобів, вантажів, переміщення рідких та газоподібних продуктів та т. ін.

Інженерні споруди класифікуються в основному за інженерним задумом, що визначається цільовим призначенням об'єкта.

До інженерних споруд відносяться, зокрема транспортні споруди (залізниці, шосейні дороги, злітно-посадкові смуги, мости, естакади тощо), трубопроводи та комунікації, комплексні промислові споруди, спортивні та розважальні споруди та т. ін.

При цьому, Законом «Про автомобільні дороги» виділяється такий вид інженерних споруд як штучні споруди, під якими розуміються інженерні споруди, призначені для руху транспортних засобів і пішоходів через природні та інші перешкоди, а також сталого функціонування автомобільної дороги (мости, шляхопроводи, естакади, віадуки, тунелі, наземні та підземні пішохідні переходи, наплавні мости та поромні переправи, розв'язки доріг, підпірні стінки, галереї, уловлювальні з'їзди, снігозахисні споруди, протилавинні і протисельові споруди тощо).

Наказом Державного комітету України у справах містобудування і архітектури від 19.12.1995 № 252 «Про затвердження Методики обстеження і

паспортизації гідротехнічних споруд систем гідравлічного вилучення та складування промислових відходів», зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 21.12.1995 за № 466/1002, визначено *гідротехнічні споруди* як споруди для використання водних ресурсів, а також для боротьби з шкідливим впливом вод.

До гідротехнічних споруд відносяться: греблі й дамби різного призначення та їхні конструктивні елементи; водоскиди, водоспуски, споруди водовідведення: тунелі, канали, труби, лотки; регуляційні споруди, накопичувачі промислових відходів, ставки, відкриті водозабори, гідромеханічне та механічне обладнання, призначене для нормального функціонування споруд.

Залежно від функціонального призначення та сфери використання законодавством також виділяються інші види споруд.

Зокрема, *спорудами електрозв'язку* згідно з Законом України «Про телекомунікації» є будівлі, вежі, антени, що використовуються для організації електрозв'язку.

Положенням про Єдиний електронний всеукраїнський реєстр спортивних споруд, затвердженим наказом Міністерства України у справах сім'ї, молоді та спорту від 22.04.2009 № 1319, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 25.11.2009 за № 1142/17158, передбачено, що *спортивною спорудою* є спеціально створена та обладнана будівля, фізкультурно-спортивний комплекс, плавальний басейн, інший об'єкт, який призначений для фізкультурно-оздоровчої та/або спортивної діяльності.

При цьому, згідно з вказаним Положенням спортивна споруда підлягає внесенню до Єдиного електронного всеукраїнського реєстру спортивних споруд.

Правилами пожежної безпеки в галузі зв'язку, затвердженими наказом Державного комітету зв'язку та інформатизації України від 26.10.2000 № 156, зареєстрованими в Міністерстві юстиції України 22.01.2001 за № 54/5245, до *споруд зв'язку* віднесено будинки, вежі, антени, повітряні і кабельні лінії, проміжні та кінцеві пристрої ліній зв'язку, поштові шафи та інші пристрої, що використовуються для організації поштового або електричного зв'язку.

Порядком прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж, затвердженим наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства 24.06.2011 № 91, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 11.07.2011 за № 830/19568, *господарські (присадибні) споруди* – земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій, до яких належать колодязі, вигрібні ями, огорожі, ворота, хвіртки, замощення тощо.

Як вбачається з наведеного, законодавство не містить єдиного поняття «споруда», також чітко не встановлює її правовий статус. Вказане зумовлює віднесення до споруд поряд з нерухомими також рухомі речі.

А тому, при визначенні споруд, права на які підлягають державній реєстрації, слід враховувати, що для таких споруд повинні бути притаманні ознаки нерухомого майна, визначені статтею 181 Кодексу, а саме, розташування на земельній ділянці, переміщення споруди неможливе без її знецінення та зміни її призначення. Державній реєстрації підлягають лише речові права на споруди, які є окремою нерухомою річчю, тобто не є приналежністю головної речі і складовою частини іншої речі.

Крім того, не підлягають державній реєстрації речові права на малі архітектурні форми (абзац сьомий пункту 4 Порядку).

Відповідно до частини першої статті 28 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» мала архітектурна форма – це невелика споруда декоративного, допоміжного чи іншого призначення, що використовується для покращення естетичного вигляду громадських місць і міських об'єктів, організації простору та доповнює композицію будинків, будівель, їх комплексів.

До малих архітектурних форм належать: альтанки, павільйони, навіси; паркові арки (аркади) і колони (колонади); вуличні вази, вазони і амфори; декоративні фонтани і басейни, штучні паркові водоспади; монументальна, декоративна та ігрова скульптура; вуличні меблі (лавки, лави, столи); садово-паркове освітлення, ліхтарі; сходи, балюстради; паркові містки; обладнання дитячих ігрових майданчиків; павільйони зупинок громадського транспорту; огорожі, ворота, ґрати; меморіальні споруди (надгробки, стели,obelіски тощо); рекламні та інформаційні стенди, дошки, вивіски; інші об'єкти, визначені законодавством.

Крім того, частиною другою наведеної статті передбачено, що до малих архітектурних форм також відносяться тимчасові споруди торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності – одноповерхові споруди, що виготовляються з полегшених конструкцій з урахуванням основних вимог до споруд, визначених технічним регламентом будівельних виробів, будівель і споруд, і встановлюються тимчасово, без улаштування фундаменту, а також тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності, яка може мати закрите приміщення для тимчасового перебування людей (павільйон площею не більше 30 квадратних метрів по зовнішньому контуру) або не мати такого приміщення.

Водночас, згідно з пунктом 2.1 Правил утримання зелених насаджень у населених пунктах України, затверджених наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 10.04.2006 № 105, зареєстрованими в Міністерстві юстиції України 27.07.2006 за № 880/12754, до малих архітектурних форм у зеленому господарстві віднесено штучні архітектурно-об'ємні елементи садово-паркової композиції: альтанки, бесідки, ротонди, перголи, трельяжі, арки, кіоски, павільйони, палатки, знаки,

які об'єднані загальним художнім задумом, що виконують утилітарні та декоративні функції, садово-паркові меблі, обладнання ігрових та господарських майданчиків, декоративні вази, паркові скульптури, урни, питні фонтанчики тощо.

Не підлягають державній реєстрації речові права тимчасові споруди, що розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є можливим без їх знецінення та зміни призначення.

2.8. Пунктом 5 статті 6 Закону встановлено, що у Державному реєстрі прав реєструються права на приміщення - частини внутрішнього об'єму житлових будинків, будівель, квартир, обмежені будівельними елементами.

Національним стандартом № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442, передбачено, що **приміщення** – це частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежена будівельними елементами, з можливістю входу і виходу.

Вказаним Національним стандартом приміщення класифіковано на:

вбудовані приміщення - приміщення, що є частиною внутрішнього об'єму будівлі;

прибудовані приміщення - приміщення, що прибудовані до основної будівлі та мають з нею хоча б одну спільну стіну;

вбудовано-прибудовані приміщення - приміщення, частина внутрішнього об'єму яких є частиною внутрішнього об'єму основної будівлі, а інша частина - прибудованою.

Водночас, відповідно до пункту 4 Порядку в Державному реєстрі прав підлягають реєстрації речові права, зокрема, на житлове та нежитлове приміщення.

Така класифікація приміщення знайшла своє відображення у Державних будівельних нормах України. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005, затверджених наказом Державного комітету України з будівництва та архітектури від 18.05.2005 № 80, Додатком Б яких встановлено, що житловим приміщенням є опалюване приміщення, розташоване у надземному поверсі, призначене для цілорічного проживання і яке відповідає санітарно-епідеміологічним вимогам щодо мікроклімату і повітряного середовища, природного освітлення, допустимих рівнів нормованих параметрів відносно шуму, вібрації, ультразвуку та інфразвуку, електричних та електромагнітних полів та іонізуючого випромінювання.

До нежитлових приміщень належать приміщення в структурі житлового будинку, що не відноситься до житлового фонду. Є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин.

Зазначене положення передбачено також у Законі України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Підсумовуючи вищевикладене щодо переліку об'єктів, права на які підлягають державній реєстрації, слід також відмітити, що відповідно до частини третьої статті 4 Закону право власності на житловий будинок, будівлю,

споруду, квартиру може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності на земельну ділянку, на якій вони розташовані.

**Директор Департаменту державної
реєстрації речових прав на
нерухоме майно**

В.М. Ковальов