

*Зубенко К. В.,  
здобувач кафедри цивільного права № 2  
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого*

## РУХОМІ РЕЧІ, НА ЯКІ ПОШИРЕНО ПРАВОВИЙ РЕЖИМ НЕРУХОМОСТІ: ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

**Анотація.** Стаття присвячена розгляду рухомих речей, на які поширено правовий режим нерухомості, як об'єктів цивільного обороту. Проводиться розмежування рухомих і нерухомих речей, визначаються особливості вітчизняного законодавчого підходу до поширення правового режиму нерухомості на рухомі речі. Окреслюється коло питань, що потребують нормативного вирішення.

**Ключові слова:** рухомі речі, нерухомі речі, правовий режим.

**Постановка проблеми.** Ухвалення Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) ознаменувало новий виток в розвитку галузі цивільного права і послугувало поштовхом для нових досліджень у сфері майнових правовідносин. Зважаючи на всю прогресивність положень основного акту цивільного законодавства України, ряд його норм викликає справжній практичний і академічний інтерес, оскільки стосується складних і водночас неоднозначних правових режимів. До кола таких питань належить і правовий режим нерухомості, який поширюється на рухомі речі. Недостатня дослідженість і практичне значення цього питання визначає необхідність його наукового аналізу з метою формування пропозицій правозастосування та можливого вдосконалення положень законодавства.

Питання рухомих речей, їх правової природи, критеріїв відмежування від нерухомості й особливостей цивільного обороту знайшли розкриття на сторінках наукових робіт таких вітчизняних і зарубіжних вчених-юристів, як О.О. Бойко, В.І. Борисова, Г.С. Васильєв, С.П. Гришаєв, М.В. Домашенко, І.О. Смелюкіна, О.Ю. Жидельова, І.В. Жилінкова, В.В. Вітрянський, Д.Д. Коссе, Н.С. Кузнєцова, Р.А. Майданик, Є.О. Мічурін, В.Є. Рубаник, І.В. Спасибо-Фатєєва, Г.Г. Харченко, А.О. Шевирін, В.Л. Яроцький та ін.

**Метою статті** є окреслення на підставі аналізу положень чинного цивільного законодавства України і наукових правових розробок нормативних і методологічних особливостей дослідження правової природи рухомих речей, на які поширено правовий режим нерухомості, і питань, що потребують наукового аналізу та нормативного вирішення.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Дослідження природи рухомих речей, на які поширено правовий режим нерухомості, зіштовхується одразу з декількома взаємопов'язаними методологічними проблемами. Перше, на що необхідно звернути увагу, – це відсутність чіткого розмежування рухомих і нерухомих речей. Це питання виявляється як у методології визначення природи і розмежування цих об'єктів правовідносин, так і у встановленні природи рухомості, на яку поширюється правовий режим нерухомого майна.

Зокрема, в літературі склалося два протилежні підходи до методології розмежування. Відповідно до першого, усі речі, які не наділені ознаками нерухомості, є рухомими за своєю природою, а відповідно до іншого – навпаки. Труднощі полягають у тому, що положення чинного цивільного законодавства використовують недосконалі критерії визначення нерухомості, у зв'язку з чим не-

можливо чітко встановити, до рухомого чи нерухомого майна належить річ. Крім того, законодавець використовує поєднання способів конкретного переліку об'єктів нерухомості, що можна побачити на прикладі положення Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (ст. 5) [1], і способу критеріїв нерухомості (ч. 1 ст. 181 ЦК України) [2].

Другу групу питань, що пов'язані зі складнощами в методології дослідження цивільного обороту рухомих речей, на які поширено правовий режим нерухомості, складають властивості відповідних речей і зміст правового режиму. Відсутня чітка позиція з приводу того, чому саме законодавцем поширено правовий режим нерухомості на відповідні об'єкти правовідносин, чому використано додаткові критерії та яким є зміст правового режиму нерухомості, що поширюється на рухомі речі, тобто чи є він тотожним режиму нерухомості або ж лише містить його елементи. Усі ці питання ускладнюють правозастосування й обумовлюють потребу в їх науковому дослідженні.

Стосовно розмежування рухомих і нерухомих речей необхідно зазначити, що це питання поєднує як фізичні, так і юридичні аспекти об'єкта нерухомого майна, а поширення правового режиму нерухомості на рухомі речі взагалі змушує чітко розмежовувати не лише відповідні види речей, а й їх правові режими.

У цивілістичній літературі склалася тенденція розгляду рухомого майна та його критеріїв як зворотного від нерухомості, тобто якщо річ не є нерухомістю, то вона належить до рухомого майна. Це є прямим наслідком активності досліджень у сфері цивільного обороту нерухомого майна і відведення другого плану дослідженню природи рухомого майна. Хоча досить примітним є той факт, що на фоні мобілізації наукових пошуків правової природи нерухомості й обґрунтування ступеня недостатньої дослідженості відповідних питань рухомі речі також не відзначаються рівнем наукової розробленості. Тому взаємопов'язаність рухомих і нерухомих речей в аспекті критеріїв їх розмежування надає рівної актуальності дослідженню такого поділу в цілому.

Під час розмежування рухомого і нерухомого майна слід звернути увагу, що законодавець чітко не визначає критерій, за яким воно проводиться в назві статті 181 ЦК України, однак її зміст дозволяє дати відповідь на поставлене питання. До нерухомості віднесено земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення (абз. 1 ч. 1 ст. 181 ЦК України). У свою чергу, рухомі речі визначаються як такі, що можуть бути вільно переміщені у просторі (ч. 2 ст. 181 ЦК України) [2].

З цього вбачається, що основним критерієм, використаним для розмежування рухомих і нерухомих речей, є все ж таки переміщуваність у просторі, тобто фізичний критерій. Хоча окремі вчені конкретизуються його посередництвом додаткових ознак, наприклад призначення (Г.С. Васильєв), що характеризує рухому річ як таку, що створена для використання з переміщенням, а нерухому, відповідно, як таку, що має використовуватися в конкретному місці [3, с. 299].

Навряд чи має сенс критикувати невдалість ознак нерухомості, визначених абз. 1 ч. 1 ст. 181 ЦК України, оскільки такої критики і так досить багато в юридичній літературі [4, с. 114], однак слід констатувати, що все ж таки саме фізичний критерій речі становить основу розмежування рухомості та нерухомості. Лише в абз. 2 ч. 2 ст. 181 ЦК України законодавець вводить юридичний критерій як виняток, що стосується певного кола об'єктів, зазначаючи, що режим нерухої 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 [2].

Тому правильно стверджувати про існування двох критеріїв поділу – фізичного і юридичного. В основу фізичного покладено переміщуваність або нездатність до неї, а в основу юридичного – віднесення речей до того чи іншого виду нормативним положенням. Таким чином, законодавець розділив рухомі *de jure* речі на два види: рухомі (земельні ділянки, ділянки надр та ін.) і рухомі за своєю природою, але віднесені до категорії нерухомих [5, с. 102]. Тому поняття нерухомих речей є юридичним, а не фізичним [6, с. 56] і характеризує нерухомість з юридичної, а не фізичної точки зору [7, с. 97].

Водночас варто взяти до уваги і те, що нерухомість за природою притаманний юридичний критерій, який конкретизує нерухомість як таку. Тобто, як правило, для набуття статусу нерухомості (земельної ділянки, споруди, будівлі, будинку, квартири тощо) необхідно дотриматись певних юридичних вимог: наприклад, земельна ділянка повинна мати межі, а штучно створені об'єкти нерухомості – юридичний зв'язок із землею шляхом наявності прав у їх власника на відповідну ділянку [8, с. 59; 9, с. 18].

*Властивості окремих рухомих речей, що обумовлюють поширення на них правового режиму нерухомості*, хоча і відображені в статті 181 ЦК України, однак стають предметом критики та пропозицій з боку вчених-правників.

Так, зазначене нормативне положення відображає поєднання законодавцем підходів до відповідних об'єктів правовідносин, оскільки одночасно з наведенням переліку речей, на які поширюється правовий режим нерухомості (повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти), воно містить слова: «а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації» [2]. Конструкція цієї норми свідчить про те, що критерієм, який поєднує всі зазначені об'єкти та інші потенційно можливі для поширення на них правового режиму нерухомості, виступає реєстрація прав на них. Однак сама вимога реєстрації прав на об'єкт цивільного обороту є наслідком особливого ставлення законодавця до такого обороту, його зовнішнім виявом, підтвердженням. Самі ж причини такого ставлення полягають у іншому.

При цьому реєстрація прав на речі не найкращий критерій для поєднання декількох різних за природою об'єктів в межах єдиного правового режиму, оскільки існують ризики поширення такого режиму й на ті об'єкти, поширення на які відповідного правового режиму взагалі не передбачалось, як це і має місце в положеннях ЦК України.

В окремих випадках досить складно розмежувати, що саме стає об'єктом реєстрації: річ або ж право на неї. Зокрема, пункти 6, 8 та 11 «Порядку державної реєстрації (перереєстрації), зняття з обліку автомобілів, автобусів, а також самохідних машин, сконструйованих на шасі автомобілів, мотоциклів усіх типів, марок і моделей, причепів, напівпричепів, мотоколясок, інших прирівняних до них транспортних засобів та мопедів», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 7 вересня 1998 р. № 1388 [10], свідчать про те, що відповідні транспортні засоби реєструються за власником, а це означає, що з реєстрацією самого транспортного засобу

реєструються і права на нього. Як результат, зважаючи на чинне положення ст. 181 ЦК України, вбачається, що правовий режим нерухомості поширюється і на автомобілі, що навряд чи передбачав законодавець, складаючи проект відповідного положення.

Щодо причин поширення правового режиму нерухомості на рухомі речі, то їх розкриття може лежати в ракурсі поглиблення дослідження ознак і природи нерухомості та виявленні спільних ознак з рухомими речами, на які законодавець поширив правовий режим нерухомості (повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти). Проте не треба виключати і можливість поширення правового режиму нерухомості на рухомі речі в силу економічних чи інших причин, що пов'язані з публічними правовідносинами.

У юридичній літературі можна зустріти декілька припущень з приводу причин віднесення рухомих речей до нерухомості, зокрема це висока вартість таких об'єктів [11, с. 91] і пов'язана з цим необхідність підвищення надійності їх цивільного обороту [5, с. 102]. Крім того, висловлюються думки, що особливе місце нерухомості в цивільному обороті визначається її «високою цінністю» [6, с. 57], що проявляється в суспільно-економічних функціях [12, с. 181]. Також можна зустріти позицію, що причиною віднесення рухомих речей до нерухомості є те, що вони управляються безпосередньо с землею (наприклад, морські судна мають порт приписки) [6, с. 57].

Водночас О.О. Бойко пояснює поширення правового режиму нерухомості на рухомі речі місцем їх використання (повітряний, водний і космічний простір), а також значенням таких речей в міжнародних публічних відносинах, адже в окремих випадках зазначені речі є частиною державної території [4, с. 117–118]. Проте цей аспект порушеного питання необхідно розглядати в комплексі та з позицій життєздатності й раціональності пропонованих критеріїв. Немає сумнівів у тому, що, поширюючи правовий режим нерухомості на рухомі речі, законодавець наділяє їх цивільний оборот більшою стабільністю та створює додаткові гарантії забезпечення прав учасників, однак для забезпечення належної практики правозастосування і передусім єдиної судової практики за відсутності необхідної джерельної бази у вигляді нормативних положень необхідно визначити вектор правозастосування, тобто причин поширення правового режиму нерухомості на рухомі речі. Утім, чинні положення цивільного законодавства не дають чіткої відповіді на це питання.

Крім того, окремі пояснення, що пропонуються правниками, мають суперечливий характер. Зокрема, висока вартість є досить абстрактною категорією. Як приклад можна навести, з одного боку, класичні рухомі речі – ювелірні вироби та визнані витвори мистецтва, що мають високу вартість, однак які не підлягають державній реєстрації, як і права на них, і не є нерухомими речами ані в юридичному, ані у фізичному сенсі, а з іншого – об'єкти нерухоного майна, наприклад житлові будинки в одному з районних центрів України, що мають меншу вартість за наведені рухомі речі, однак віднесені до речей нерухомих. З цього випливає, що вартість як властивість усіх об'єктів майнового обороту не здатна виступити визначальним критерієм для поширення правового режиму нерухомості на рухомі речі, хоча певною мірою і властива зазначеним об'єктам.

Водночас такі ознаки, як суспільно-економічне значення та спосіб поширення юрисдикції держави на відповідні речі, потребують окремої уваги.

*Зміст правового режиму нерухомості, що поширюється на рухомі речі*, також пов'язаний з серйозними юридичними питаннями. У випадку, коли законодавець включає до переліку нерухоного майна який-небудь об'єкт, він повинен забезпечити його правове регулювання або хоча б визначити, які норми про інші об'єкти нерухомості підлягають застосуванню [13, с. 5]. При цьому, як зазна-

часе О.Ю. Жидельова, на відміну від рухомих речей, для нерухомих встановлюється особливий правовий режим: правила набуття права власності на нерухомість, обов'язковість державної реєстрації правочинів із нерухомістю, форма укладення договорів між учасниками відносин з приводу нерухомості, порядок припинення та ліквідації прав на нерухомість [14, с. 81].

У нас же вийшло так, що, поширивши правовий режим нерухомості на рухомі речі, законодавець ніби почав сумніватись в доцільності такого кроку. Свідченням цьому стали положення актів цивільного законодавства, ухвалених після вступу в силу ЦК України.

Перше, що звертає на себе увагу, – це Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», який у першій же редакції (від 1 липня 2004 р.) визначив, що не поширює дію на державну реєстрацію прав на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти та інші об'єкти цивільних прав, на які іншими законами поширено правовий режим нерухомих речей (ст. 1) [1]. Однак Закон України «Про іпотеку» з моменту прийняття 5 червня 2003 р. і до сьогодні поширює свою дію на заставу відповідних речей, хоча змінами від 4 липня 2013 р. до статті 4 наведеного Закону, зокрема, визначено, що державна реєстрація застави повітряних та морських суден, суден внутрішнього плавання, космічних об'єктів проводиться у Порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України [15]. Водночас у Порядку ведення Державного реєстру обтяжень рухомого майна, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 5 липня 2004 р. № 830, ще 5 вересня 2012 р. було внесено зміни, якими передбачено, що саме ним врегульовується порядок державної реєстрації застави повітряних і морських суден, суден внутрішнього плавання та космічних об'єктів (п. 1-1) [16].

**Висновки.** Таким чином, з моменту ухвалення ЦК України законодавець фактично одразу відмовився від проведення державної реєстрації прав на речі, на які поширено правовий режим нерухомих речей, у порядку, передбаченому для нерухомих речей, хоча і поширив на такі речі порядок іпотеки. Водночас відсутність чітких критеріїв рухомих речей, на які поширюється правовий режим нерухомих речей, призводить до ускладнення, а в окремих випадках – і до неможливлення застосування окремих положень цивільного законодавства. Не зовсім ясним є ставлення законодавця до форми договорів з відповідними об'єктами, порядку виникнення та припинення прав на них, а найголовніше питання таке: чи в усіх випадках поняття «нерухомість» включає рухомі речі, на які поширено правовий режим нерухомих речей, або для цього слід було б окремо зазначити про поширення відповідного положення на такі речі? Ці питання, як і багато інших, порушених у статті, потребують додаткового аналізу та подальшої наукової розробки.

У цілому ж з ухваленням ЦК України законодавець зробив серйозний крок в напрямі поширення специфічного правового режиму на окремі речі, що за своєю природою належать до рухомих. Однак недосконалість нормативних положень і відсутність їх подальшого розвитку в поєднанні з непослідовною політикою у сфері вдосконалення нормативного матеріалу привели до неясності як у самій доцільності поширення правового режиму нерухомих речей на окремі рухомі речі, так і в інструментах реалізації відповідного напрямку регулювання майнового обороту. Однак, незважаючи на це, такий підхід не лише має право на існування, а й обумовлений цілком логічним підґрунтям необхідності, що визначає потребу в подальших наукових пошуках у цьому напрямі.

#### Література:

1. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.

2. Цивільний кодекс України : станом на 1 червня 2016 р. // Відомості Верховної Ради України – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.
3. Васильев Г.С. Движимые вещи / Г.С. Васильев // Объекты гражданского оборота: сборник статей / отв. ред. М.А. Рожкова. – М. : Статут, 2007. – С. 278–325.
4. Бойко О.О. Правова природа об'єктів нерухомих речей у цивільному праві України / О.О. Бойко // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2004. – № 11 (37). – С. 109–121.
5. Немец Ю.В. Движимое и недвижимое имущество / Ю.В. Немец // Хозяйство и право. – 1998. – № 6. – С. 102–104.
6. Шевирин А.О. Поняття нерухомих речей: історія і сучасність / А.О. Шевирин // Вісник Одеського національного університету. – 2010. – Т. 15. – Вип. 1 «Правознавство». – С. 54–61.
7. Кучер В.О. Правове регулювання поняття «нерухоме майно» за цивільним законодавством / В.О. Кучер // Підприємництво, господарство і право. – 2013. – № 6. – С. 96–99.
8. Емелькина И.А. Понятие и признаки недвижимого имущества: в поисках оптимальной модели / И.А. Емелькина // Хозяйство и право. – 2007. – № 5. – С. 55–63.
9. Емелькина И.А. Значение «юридической и фактической связи строения с землей» при определении признаков недвижимости / И.А. Емелькина // Хозяйство и право. – 2004. – № 8. – С. 17–22.
10. Про затвердження Порядку державної реєстрації (перереєстрації), зняття з обліку автомобілів, автобусів, а також самохідних машин, сконструйованих на шасі автомобілів, мотоциклів усіх типів, марок і моделей, причепів, напівпричепів, мотоколясок, інших прирівняних до них транспортних засобів та мопедів : Постанова Кабінету Міністрів України від 7 вересня 1998 р. № 1388 // Офіційний вісник України. – 1998. – № 36. – Ст. 1327.
11. Ткаченко І.В. Сучасні питання поділу майна на нерухоме та рухоме / І.В. Ткаченко // Актуальні проблеми держави і права. Зб. наук. пр. – О. : Юрид. літ., 2008. – Вип. 38. – С. 87–91.
12. Жидельова А.Ю. Еще раз к понятию «недвижимость» / А.Ю. Жидельова // Проблемы законности : респ. міжвідом. наук. зб. / відп. ред. В.Я. Тацій. – Х. : Нац. юрид. акад. України, 2004. – Вип. 68. – С. 177–181.
13. Витрянский В.П. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе / В.П. Витрянский // Хозяйство и право. – 2003. – № 4. – С. 3–19.
14. Жидельова А.Ю. Недвижимое имущество как разновидность объектов гражданского права / А.Ю. Жидельова // Проблемы законности : респ. міжвідом. наук. зб. / відп. ред. В.Я. Тацій. – Х. : Нац. юрид. акад. України, 2003. – Вип. 61. – С. 79–84.
15. Про іпотеку : Закон України від 5 червня 2003 р. № 898-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38. – Ст. 313.
16. Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру обтяжень рухомого майна : Постанова Кабінету Міністрів України від 5 липня 2004 р. № 830 // Офіційний вісник України. – 2004. – № 27. – Т. 1. – Ст. 1770.

#### Зубенко К. В. Движимое имущество, на которое распространяется правовой режим недвижимости: постановка проблемы

**Аннотация.** Статья посвящена рассмотрению движимых вещей, на которые распространён правовой режим недвижимости, как объектов гражданского оборота. Проводится разграничение движимых и недвижимых вещей, определяются особенности отечественного законодательного подхода к распространению правового режима недвижимости на движимое имущество. Очерчивается круг вопросов, требующих нормативного решения.

**Ключевые слова:** движимое имущество, недвижимое имущество, правовой режим.

#### Zubenko K. Movable things attributed to immovables: problem formulation

**Summary.** Movable things attributed to immovables as an object of legal civil circulation are researched in the article. Differentiation of movable and immovable things is conducted and features of domestic legislative approach to extending legal regime of immovables to movable things are determined. Issues needed legal resolution are given.

**Key words:** movable thing, immovable thing, legal regime.

---

**КРИМІНАЛЬНЕ ПРАВО, КРИМІНОЛОГІЯ,  
КРИМІНАЛЬНО-ВИКОНАВЧЕ ПРАВО**

---