

Редакція:

07.04.2014



НАКАЗ

від 14 квітня 2009 року N 660/5

Про затвердження Методичних рекомендацій стосовно визначення нерухомого майна, що знаходиться на земельних ділянках, право власності на які підлягає державній реєстрації

Наказ втратив чинність
(згідно з наказом Міністерства юстиції України
від 7 квітня 2014 року N 599/5)

Відповідно до підпункту 31 пункту 4 Положення про Міністерство юстиції України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 14.11.2006 N 1577, наказую:

1. Затвердити Методичні рекомендації стосовно визначення нерухомого майна, що знаходиться на земельних ділянках, право власності на які підлягає державній реєстрації, що додаються.
2. Департаменту цивільного законодавства та підприємництва (І. І. Завальна) довести цей наказ до відома начальників Головного управління юстиції Міністерства юстиції України в Автономній Республіці Крим, головних управлінь юстиції в областях, містах Києві та Севастополі, міністерств, інших центральних органів виконавчої влади.
3. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Міністра Л. В. Єфіменка.

Міністр

М. Оніщук

ЗАТВЕРДЖЕНО
наказом Міністерства юстиції України
від 14 квітня 2009 р. N 660/5

МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ

стосовно визначення нерухомого майна, що знаходиться на земельних ділянках, право власності на які підлягає державній реєстрації

I. Загальні положення

Перш за все звертаємо увагу, що визначення належності об'єкта до нерухомого або рухомого майна має велике значення у відносинах, пов'язаних з виникненням, переходом та припиненням права власності на ці об'єкти. Так, в залежності від того, чи є об'єкт нерухомим майном, особа обирає для себе ту поведінку, яка законодавством встановлена для об'єктів нерухомості (наприклад, при укладенні договору купівлі-продажу нерухомого майна).

1.1. Визначення поняття нерухомого майна у чинному законодавстві, його ознаки та класифікація.

Цивільний кодекс України (далі - Кодекс) при класифікації речей як об'єктів цивільних прав виходив із фундаментального поділу речей на рухомі і нерухомі.

Основний акт цивільного законодавства використовує термінологію "нерухомі речі", "нерухоме майно", "нерухомість". Інші законодавчі акти містять іншу термінологію, яка також позначає нерухомі речі.

Так, Закони України "Про планування і забудову територій" (стаття 18), "Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом" (стаття 44), "Про виконавче провадження" (статті 62, 64, 66), "Про оподаткування прибутку підприємств" (пункт 5.1 статті 5), "Про правові засади цивільного захисту" (стаття 9), "Про недержавне пенсійне забезпечення" (стаття 49) використовують термін "об'єкт нерухомості". У свою чергу Повітряний кодекс України використовує термін "нерухомі об'єкти і споруди" (стаття 46).

Отже, законодавчі акти використовують різну термінологію, що означає "нерухоме майно".

За Кодексом 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 (частина перша статті 181).

Слід констатувати, що вказане визначення нерухомої речі за Кодексом є універсальним. Так, воно містить ознаки нерухомого майна, які повинні бути притаманні тому чи іншому об'єкту при визначенні його належності до нерухомого майна.

Розкривають зміст поняття "нерухома річ" також наступні законодавчі акти, зокрема:

- Закон України "Про іпотеку" - нерухоме майно (нерухомість) - це земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення (стаття 1);

- Закон України "Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування" - 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 першої групи основних фондів згідно із Законом України "Про оподаткування прибутку підприємств" (стаття 1);

- Закон України "Про охорону культурної спадщини" - нерухомий об'єкт культурної спадщини - це об'єкт культурної спадщини, який не може бути перенесений на інше місце без втрати його цінності з археологічного, естетичного, етнологічного, історичного, архітектурного, мистецького, наукового чи художнього погляду та збереження своєї автентичності (стаття 1);

- Закон України "Про податок з доходів фізичних осіб" - нерухоме майно (нерухомість) - це об'єкти майна, які розташовуються на землі і не можуть бути переміщені в інше місце без втрати їх якісних або функціональних характеристик (властивостей), а також земля (пункт 1.10 статті 1).

Ураховуючи наведені законодавчі акти, можна виділити такі ознаки нерухомої речі:

1) ці об'єкти розташовані на земельній ділянці та нерозривно пов'язані з землею, тобто вони не можуть існувати без землі;

2) переміщення зазначених об'єктів є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Вказані ознаки є основними, і їх розглядати необхідно у сукупності. При цьому, крім Кодексу слід ураховувати інші нормативні акти (спеціальне законодавство), які визначають статус того чи іншого виду нерухомого майна. Водночас низка нормативних актів не містять конкретних посилань відносно належності того чи іншого об'єкта до нерухомого майна, однак, аналізуючи в комплексі норми, які регулюють відносини стосовно цих об'єктів, можна дійти висновку про їх правовий статус.

Класифікація об'єктів нерухомих речей є різною. Так, Кодекс поділяє нерухоме майно на житлові будинки, будівлі, споруди тощо (частина друга статті 331).

Тобто, ця норма Кодексу закріплює невичерпний перелік об'єктів нерухомого майна.

Закон України "Про інвестиційну діяльність" поділяє нерухоме майно на будинки, споруди, устаткування та інші матеріальні цінності (стаття 1), а Закон України "Про оренду державного та комунального майна" - на будівлі, споруди, приміщення (стаття 4).

Закон України "Про податок з доходів фізичних осіб" провів поділ нерухомості, відмінної від землі, на:

а) будівлі, а саме: приміщення, пристосовані для постійного або тимчасового перебування в них людей, а також об'єкти власності, функціонально пов'язані з такими приміщеннями.

Будівлі поділяються на будинки (включаючи готелі, мотелі, кемпінги та інші подібні об'єкти туристичної інфраструктури), квартири, кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах, індивідуальні гаражі або місця на гаражних стоянках чи в гаражних кооперативах, дачні будинки та інші об'єкти дачної (садової) інфраструктури, відмінні від землі;

б) споруди, а саме: об'єкти нерухомості, відмінні від будівель (пункт 1.10.1 статті 1).

В окрему групу можна об'єднати так звані "специфічні нерухомі речі". Наприклад, об'єкти культурної спадщини (Закон України "Про охорону культурної спадщини").

За Кодексом право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації (частина перша статті 182).

Отже, визначальною умовою для державної реєстрації прав власності будь-якого об'єкта є визначення його статусу: чи є цей об'єкт нерухомим майном.

1.2. Деякі акценти державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

При здійсненні державної реєстрації прав власності на нерухоме майно слід ураховувати частину першу статті 186 Кодексу, згідно з якою річ, призначена для обслуговування іншої (головної) речі і пов'язана з нею спільним призначенням, є її приналежністю.

Так, приналежність не має самостійного значення та за призначенням без головної речі використовуватись не може, а тому є залежною від головної речі і має допоміжний статус. За

загальним правилом приналежність наслідую долю головної речі. Визначення речі приналежністю визначається її природними властивостями, а також характером відносин, що виникають з приводу господарського призначення речі.

І приналежність, і головна річ є фізично самостійними речами, але головна річ має самостійне значення, а приналежність - допоміжне і служить найбільш повному і найкращому використанню головної речі. Головна та приналежна речі утворюють одне ціле, яке передбачає їх використання за єдиним призначенням, а тому вони розглядаються як одна річ.

Водночас державній реєстрації підлягає право власності на головну річ, а витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно має містити інформацію про приналежну річ у розділі "опис нерухомого майна".

Наприклад, технологічна вежа.

Великий тлумачний словник сучасної української мови визначає, що вежа - це вузька споруда, що заввишки значно більша, ніж завширшки; будується окремо або як складова частина фортеці, палацу і т. ін. // Вишка для спостереження і передачі сигналів.

За своїми ознаками технологічна вежа є нерухомим майном, але вона, як правило, є приналежною річчю.

Отже, підлягає державній реєстрації право власності на головну річ, а витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно має містити інформацію про приналежну річ, зокрема, про технологічну вежу, яка зазначається у розділі "опис нерухомого майна".

Проте в кожному випадку слід виходити з конкретного об'єкта - чи може технологічна вежа бути самостійним, незалежним від іншої речі об'єктом. Чи є технологічна вежа приналежною річчю або є вона незалежним нерухомим майном, можна з'ясувати лише після проведення технічної інвентаризації такої технологічної вежі.

Отже, якщо технологічна вежа є самостійним, незалежним від іншої речі (наприклад, будівлі) об'єктом, то право власності на таку технологічну вежу підлягає державній реєстрації як на окремий об'єкт.

При здійсненні державної реєстрації прав власності на нерухоме майно слід урахувати частину першу статті 188 Кодексу, згідно з якою, якщо кілька речей утворюють єдине ціле, що дає змогу використовувати його за призначенням, вони вважаються однією річчю (складна річ).

Наприклад, посадкова платформа, яка знаходиться на вокзалі.

За своїми ознаками посадкова платформа, яка знаходиться на вокзалі, є нерухомим майном, але вона є складовою частиною речі.

Так, згідно з Правилами перевезення пасажирів, багажу, вантажобагажу та пошти залізничним транспортом України, затвердженими наказом Міністерства транспорту та зв'язку від 27 грудня 2006 року N 1196 (zareestrovanim v Ministerstvi yustitsii 4 kvitnya 2007 roku za N 310/13577), посадкові платформи входять до складу вокзалу, який є комплексом спеціальних споруд, приміщень, обладнань.

Отже, підлягає державній реєстрації право власності на складну річ, в даному випадку - це вокзал, а витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно має містити інформацію про складову частину речі, зокрема про платформу пасажирську, яка зазначається у розділі "опис нерухомого майна".

1.3. Визначення поняття споруд та порядку державної реєстрації права власності на них.

Кодекс використовує конструкції "нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо)" (стаття 331), "житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно" (стаття 376).

Отже, виходячи з цих статей споруди є нерухомим майном.

У законодавчих актах відсутнє визначення поняття "споруда" (лише Закон України "Про охорону культурної спадщини" містить визначення споруди як витвору). У Національному стандарті N 2 "Оцінка нерухомого майна", затверджену постановою Кабінету Міністрів від 28 жовтня 2004 року N 1442, визначено, що споруди - це земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій (пункт 2).

Законодавчими актами не визначений правовий статус багатьох споруд, а тому виникає низка питань - чи є ці споруди нерухомим майном; чи підлягає державній реєстрації право власності на них. При цьому, слід урахувувати, що різні нормативно-правові акти використовують термінологію "споруда" і до рухомих об'єктів.

Наприклад, інженерна споруда, призначена для транспортування газу, промисловий газопровід (далі - газопровід).

Законом України "Про трубопровідний транспорт" передбачено, що об'єкти трубопровідного транспорту - це магістральні та промислові трубопроводи, включаючи наземні, надземні і підземні лінійні частини трубопроводів, а також об'єкти та споруди, основне і допоміжне обладнання, що забезпечують безпечну та надійну експлуатацію трубопровідного транспорту (стаття 1). Також, частиною першою статті 11 цього Закону встановлено, що до земель трубопровідного транспорту належать земельні ділянки, на яких збудовано наземні і надземні трубопроводи та їх споруди, а також наземні споруди підземних трубопроводів.

Тобто газопроводи є об'єктами, що не можуть існувати без землі та переміщення їх є неможливим без їх знецінення, що відповідає ознакам нерухомого майна.

Отже, газопровід є нерухомим майном.

Що стосується механізму державної реєстрації прав на газопровід, то слід урахувувати таке.

• Тимчасовим положенням про порядок державної реєстрації прав власності на нерухоме майно, затвердженим наказом Міністерства юстиції від 7 лютого 2002 року N 7/5 (зареєстрованим в Міністерстві юстиції 18 лютого 2002 року за N 157/6445) (далі - Тимчасове положення), встановлено, що державна реєстрація прав проводиться після технічної інвентаризації об'єкта, права щодо якого підлягають реєстрації (пункт 3.6).

Так, щодо інвентаризації газопроводу зазначаємо, що нормативний акт, який визначає порядок проведення технічної інвентаризації газопроводу, нині відсутній. Водночас при проведенні інвентаризації можливо використовувати Правила обстеження, оцінки технічного стану, паспортизації та проведення планово-запобіжних ремонтів газопроводів і споруд на них, затверджені наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики від 9 червня 1998 року N 124 (зареєстрованим в Міністерстві юстиції 13 листопада 1998 року N 723/3163), якими передбачено, зокрема, що газопроводи слід оцінювати за показниками для сталевих та поліетиленових газопроводів.

Наприклад, для сталевих газопроводів (підземні і надземні) слід оцінювати герметичність газопроводів; стан металу труб і якість зварних з'єднань; стан захисного ізоляційного покриття; технічний стан надземних газопроводів; стан будівельних конструкцій (підпори, кріплення, компенсатори й т. ін.); стан пофарбування та стан термоізоляції газопроводів зрідженого газу; корозійний стан; стан електрохімічного захисту.

При оцінці підземних газопроводів слід урахувати геологічне розташування газопроводів (глибина залягання), а також розташування газопроводів відносно інших інженерних мереж та споруд.

• Тимчасовим положенням встановлено, що державна реєстрація прав власності на нерухоме майно - це внесення запису до Реєстру прав власності на нерухоме майно у зв'язку з виникненням, існуванням або припиненням права власності на нерухоме майно, що здійснюється БТІ за місцезнаходженням об'єктів нерухомого майна на підставі правовстановлювальних документів коштом особи, що звернулася до БТІ (пункт 1.4).

Так, щодо визначення місцезнаходження газопроводу, то згідно з Порядком ведення Реєстру прав власності на нерухоме майно, затвердженим наказом Міністерства юстиції від 28 січня 2003 року N 7/5 (zareestrovanim в Міністерстві юстиції 28 січня 2003 року за N 67/7388) (далі - Порядок), адреса нерухомого майна є ідентифікатором об'єкта нерухомого майна. Порядком передбачено, що у Реєстрі прав використовуються три види адрес у межах населеного пункту:

- 1) адреса, яка складається з назви вулиці, номера будинку, номера корпусу та номера квартири;
- 2) адреса, яка складається з назви іменованого об'єкта та/або назви вулиці, номера об'єкта та номера частини об'єкта;
- 3) адреса, яка складається з назви іменованого об'єкта, назви вулиці в складі об'єкта, номера об'єкта або номера будинку (пункт 3.1.2).

Тобто, при внесенні відомостей до Реєстру про адресу газопроводів слід використовувати один з визначених Порядком варіантів адрес.

• Слід зауважити, що якщо газопровід збудувала особа для обслуговування будинку, то такий газопровід є приналежною річчю, і в цьому випадку державна реєстрація права провадиться на головну річ - будинок, а інформація про приналежну річ - газопровід має міститися у витягу про реєстрацію права власності на нерухоме майно у розділі "опис нерухомого майна". Водночас реєстрація права на газопровід можлива і як на окремий об'єкт нерухомості, наприклад, якщо його збудував кооператив. У цьому випадку власником цього газопроводу виступатиме кооператив.

За аналогічним принципом нині має здійснюватися і державна реєстрація прав власності на під'їзні колії, якими за Законом України "Про залізничний транспорт" є залізничні колії, які призначені для транспортного обслуговування одного або кількох підприємств, організацій та установ у взаємодії із залізничним транспортом загального користування (стаття 1).

Окремо зауважуємо, що державної реєстрації права власності на магістральний газопровід.

Так, Тимчасовим положенням встановлено, що державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно здійснюють підприємства бюро технічної інвентаризації у межах визначених адміністративно-територіальних одиниць (пункт 1.3). Порядком передбачено, що бюро технічної інвентаризації здійснює реєстрацію прав власності на об'єкти нерухомого майна, що розташовані в межах його зони обслуговування (пункт 1.3).

Тобто, державна реєстрація права власності на нерухоме майно здійснюється тим бюро технічної інвентаризації, на території обслуговування якого розташована нерухома річ. Оскільки магістральний газопровід, як правило, простягається на декілька територій обслуговування бюро технічної інвентаризації, то на сьогодні державна реєстрація прав на нього, в силу законодавства, є проблематичною.

II. Окремі об'єкти, щодо яких на сьогодні виникає найбільше питань

2.1. Автозаправна станція.

Законодавчі акти не містять визначення автозаправної станції, лише Законом України "Про автомобільні дороги" передбачено, що автозаправна станція є об'єктом дорожнього сервісу (стаття 1).

Водночас таке визначення існує в Інструкції щодо вимог пожежної безпеки під час проектування автозаправних станцій, затвердженій наказом Міністерства з питань надзвичайних ситуацій та у справах захисту населення від наслідків Чорнобильської катастрофи від 6 грудня 2005 року N 376 (zareєстрованим в Міністерстві юстиції 20 березня 2006 року за N 291/12165) (далі - Інструкція).

Так, автозаправна станція - це комплекс будинків, споруд, технологічного обладнання, призначений для приймання, зберігання моторного палива та заправлення ним автотранспорту (мототранспорту).

На території автозаправної станції дозволяється розміщувати будинки і приміщення: операторської, адміністрації, котельні, приймання їжі, служби охорони, санітарних вузлів, комор для спецодягу, інструменту, запасних деталей, приладів та обладнання. На території автозаправних комплексів дозволяється розміщувати будинки, приміщення сервісного обслуговування пасажирів, водіїв і їх транспортних засобів: підприємства роздрібної торгівлі з продажу супутніх товарів, кафе (без літніх майданчиків), санітарні вузли, пости технічного обслуговування і мийки автомобілів (пункти 1.2 та 3.1 Інструкції).

Виходячи з цих положень та природи автозаправної станції, вона не може існувати без землі та має значення і цінність у її місцезнаходженні.

Крім того, Закон України "Про автомобільні дороги" використовує конструкцію слів "будівництво автозаправних станцій" (стаття 37), що є побічною ознакою нерухомого майна.

Таким чином, автозаправна станція є нерухомим майном. Але при державній реєстрації прав власності на автозаправну станцію слід урахувувати, що за Кодексом якщо кілька речей утворюють єдине ціле, що дає змогу використовувати його за призначенням, вони вважаються однією річчю (складна річ). Правочин, вчинений щодо складної речі, поширюється на всі її складові частини, якщо інше не встановлено договором.

Тобто, враховуючи, що автозаправна станція - це комплекс будинків, споруд, технологічного обладнання, призначений для приймання, зберігання моторного палива та заправлення ним автотранспорту (мототранспорту), вона є складною річчю.

Таку позицію поділяють і науковці Інституту держави і права ім. В. М. Корецького, які у висновку зазначають, що, незважаючи на свою "комплектність", автозаправна станція є єдиним об'єктом.

Отже, у цьому випадку підлягає державній реєстрації право власності на складну річ - автозаправну станцію, а у витягу про реєстрацію права власності на нерухоме майно інформація про складові автозаправної станції, зокрема будинки, споруди тощо, зазначається у розділі "опис нерухомого майна".

2.2. Асфальтобетонне покриття.

В законодавчих актах відсутнє визначення асфальтобетонного покриття, міститься воно лише в Інструкції із складання звітності за формою N 1-ДГ "Звіт про наявність автомобільних доріг загального користування та їх благоустрій", затвердженій наказом Державної служби автомобільних доріг від 19 липня 2006 року N 284 (zareєстрованим в Міністерстві юстиції 3 серпня 2006 року за N 930/12804) (далі - Інструкція).

Так, Інструкція розглядає асфальтобетонне покриття як одне із типів дорожнього покриття. А саме, асфальтобетонне покриття - це удосконалене покриття капітального типу, яке збудовано з ущільнених асфальтобетонних сумішей (гарячих, теплих) (розділ 4 Інструкції).

Слід зазначити, що аналіз нормативно-правових актів різної юридичної сили свідчить, що асфальтобетонне покриття використовується як складова об'єктів, які мають різне функціональне призначення, зокрема - як складова дорожнього покриття, тротуару тощо. Так, за Законом України "Про автомобільні дороги" дорожнє покриття - це укріплені верхні шари дороги, що сприймають навантаження від транспортних засобів (стаття 1).

Тобто асфальтобетонне покриття - це верхній шар землі з твердим покриттям, яке впливає на довговічність, зокрема, дороги.

Отже, виходячи з юридичної природи асфальтобетонного покриття та виходячи з ознак нерухомого майна, воно не є нерухомим майном.

Крім того, слід зазначити, що таку позицію поділяє і Інститут держави і права ім. В. М. Корецького, які у висновку зазначають, що асфальтне покриття не можна віднести до об'єктів нерухомості, воно належить до об'єктів благоустрою, тобто є типом покриття доріг і тротуарів, а не окремим об'єктом нерухомого майна. Також у висновку зазначено, що даний об'єкт не відповідає головним ознакам нерухомості, а основним його призначенням є допоміжне обладнання відповідної частини земельної ділянки (дороги, тротуару) з метою задоволення потреб населення у покращенні можливостей її експлуатації за призначенням.

2.3. Багаторічні насадження.

Чинним законодавством України не визначено поняття багаторічні насадження. Водночас, виходячи з аналізу, зокрема, Земельного кодексу України та Кодексу, можна дійти висновку, що право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на багаторічні насадження, які на ній знаходяться.

Так, статтею 79 Земельного кодексу України встановлено, що право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (ґрунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться.

Аналогічну за змістом норму містить і Кодекс (частина третя статті 373).

Отже, багаторічні насадження та земельна ділянка є одним природним об'єктом.

Дані про площу багаторічних насаджень згідно з Тимчасовим порядком ведення державного реєстру земель, затвердженим наказом Державного комітету по земельних ресурсах від 2 липня 2003 року N 174 (зареєстрованим в Міністерстві юстиції 25 липня 2003 року за N 641/7962), є кількісною характеристикою земельної ділянки.

Крім того, як зазначалося вище, основним критерієм віднесення майна до об'єктів нерухомості є втрата його якісних і функціональних характеристик при переміщенні в інше місце. Переміщення в інше місце такого об'єкта, як, наприклад, виноградний кущ, можливе без втрати його якостей.

Отже, право власності на багаторічні насадження не підлягає державній реєстрації відповідно до Тимчасового положення.

2.4. Водні об'єкти.

Земельним кодексом України та Кодексом встановлено, що право власності на земельну ділянку поширюється на поверхневий (ґрунтовий) шар у межах цієї ділянки, на водні об'єкти,

ліси, багаторічні насадження, які на ній знаходяться (частина друга статті 79 та частина третя статті 373).

У свою чергу, за Водним кодексом України водний об'єкт - це природний або створений штучно елемент довкілля, в якому зосереджуються води (море, річка, озеро, водосховище, ставок, канал, водоносний горизонт).

Отже, враховуючи, що право власності на земельну ділянку поширюється на водні об'єкти, які знаходяться на цій земельній ділянці, то право власності на ці об'єкти не підлягає державній реєстрації відповідно до Тимчасового положення.

2.5. Дамба.

Виходячи з аналізу чинного законодавства, такий об'єкт, як дамба, належить до:

- інженерних споруд (Закон України "Про меліорацію земель");
- гідротехнічних споруд (Методика обстеження і паспортизації гідротехнічних споруд систем гідравлічного вилучення та складування промислових відходів та хвостів, затверджена наказом Державного комітету у справах містобудування і архітектури від 19 грудня 1995 року N 252 (зареєстрованим в Міністерстві юстиції 21 грудня 1995 року за N 466/1002).

Водночас незалежно від того, чи є дамба гідротехнічною чи інженерною спорудою, вона є спорудою, призначеною для використання водних ресурсів, для боротьби з шкідливим впливом вод, захисту земель від водної та вітрової ерозій, інших негативних процесів.

Отже, такий об'єкт, як дамба, є нерухомим майном, оскільки вона нерозривно пов'язана з землею та її переміщення в інше місце може призвести до надзвичайних ситуацій техногенного і природного характеру.

2.6. Колодязь.

Чинне законодавство не містить визначення поняття колодязь та не визначає його правовий статус, що ускладнює визначення його належності до нерухомих або рухомих речей. Однак чинне законодавство використовує поняття колодязь та криниця (статті 1 та 105 Водного кодексу України), які, виходячи з їх синтаксичного розуміння, є синонімами.

Так, Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затверджена наказом Державного комітету з питань житлово-комунального господарства від 15 червня 2005 року N 92 (зареєстрованим в Міністерстві юстиції 7 липня 2005 року за N 725/11005), визначає колодязі як господарські споруди поряд з вигрібними ямами, огорожами, воротами, хвіртками тощо. Крім того, Інструкція виділяє водостічні, водогінні, каналізаційні та інші колодязі (розділ 5).

Але, виходячи з того, що колодязь нерозривно пов'язаний з землею і має функціональне значення саме в цьому місці, він є нерухомим майном.

Інструкція з обліку необоротних активів бюджетних установ, затверджена наказом Державного казначейства від 17 липня 2000 року N 64 (зареєстрованим в Міністерстві юстиції 31 липня 2000 року за N 459/4680) (далі - Інструкція), передбачає, що надвірні приміщення, огорожі та інші надвірні споруди, що обслуговують будівлю (сарай, паркан, колодязь), становлять разом з нею один інвентарний об'єкт (пункт 2.5).

Таким чином, у цьому випадку, надвірні споруди, що обслуговують будівлю, виходячи зі статті 186 Кодексу, є приналежними речами, тобто є нерухомим майном, що призначене для обслуговування іншої речі і пов'язане з нею спільним призначенням.

Оскільки головна та приналежна речі утворюють одне ціле, яке передбачає їх використання за єдиним призначенням, вони розглядаються як одна річ. У цьому випадку підлягає державній реєстрації право власності на головну річ - будівлю, а у витягу про реєстрацію права власності на нерухоме майно інформація про приналежну річ - колодязь зазначається у розділі "опис нерухомого майна".

Проте Інструкцією встановлено, що якщо ці будівлі та споруди (сарай, паркан, колодязь) обслуговують два і більше приміщень, вони вважаються самостійними інвентарними об'єктами (пункт 2.5).

Отже, право власності на такий колодязь, як на самостійний об'єкт нерухомого майна, підлягає державній реєстрації.

При цьому, слід ураховувати, що Кодексом встановлено, що право власності на нову річ, яка виготовлена (створена) особою, набувається нею, якщо інше не встановлено договором або законом. Особа, яка виготовила (створила) річ зі своїх матеріалів на підставі договору, є власником цієї речі (частина перша статті 331).

Тобто власниками колодязя, право на який реєструється як на самостійний об'єкт і який належатиме цим власникам на праві спільної власності, є особи, які його збудували.

2.7. Машиномісце.

В розумінні Закону України "Про податок з доходів фізичних осіб" індивідуальні гаражі або місця на гаражних стоянках чи у гаражних кооперативах є нерухомим майном (пункт 1.10.1 статті 1).

Побічним підтвердженням того, що право власності на машиномісце підлягає державній реєстрації, є норми Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" (далі - Закон), виходячи з їх наступного системного аналізу.

Об'єктом інвестування згідно з цим Законом 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 (абзац сьомий статті 2). У свою чергу, частиною першою статті 19 Закону встановлено, що після введення об'єкта будівництва в експлуатацію забудовник письмово повідомляє про це управителя та надає дані щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування, отримані від державних органів, що здійснюють реєстрацію права власності на нерухоме майно.

Отже, машиномісце є нерухомим майном. Однак слід враховувати, що машиномісце, право на яке підлягає державній реєстрації, повинно знаходитися в будівлі або в іншій капітальній споруді, тобто в споруді, яка має основні конструктивні елементи (зокрема, фундамент, стіни, покрівлю тощо).

2.8. Пірс.

Слід констатувати, що законодавчі акти не містять визначення поняття пірса та не визначають його правовий статус, що ускладнює визначення його належності до нерухомих або рухомих речей. Таким чином, при віднесенні пірса до нерухомих об'єктів слід виходити з його технічних характеристик, призначення та функціонального значення, а також проаналізувати, чи підпадають його характеристики до ознак нерухомої речі.

Тобто, якщо характеристики пірса підпадають під ознаки нерухомої речі і він є самостійним за функціональним призначенням об'єктом, то право власності на нього підлягає державній

реєстрації.

Водночас слід урахувувати, що якщо характеристики пірса і підпадають під ознаки нерухомої речі, то він може бути приналежною річчю до іншого нерухомого об'єкта в розумінні статті 186 Кодексу.

У цьому випадку підлягає державній реєстрації право власності на головну річ, а у витягу про реєстрацію права власності на нерухоме майно інформація про приналежну річ, зокрема пірс, зазначається у розділі "опис нерухомого майна".

Пірс також може бути складовою частиною іншого нерухомого об'єкта в розумінні статті 187 Кодексу. За цією статтею складовою частиною речі є все те, що не може бути відокремлене від речі без її пошкодження або істотного знецінення. При переході права на річ її складові частини не підлягають відокремленню.

У цьому випадку підлягає державній реєстрації право власності на складну річ, а у витягу про реєстрацію права власності на нерухоме майно інформація про складову частину речі, зокрема пірс, зазначається у розділі "опис нерухомого майна".

2.9. Свердловина.

За Гірничим законом України свердловина - це циліндрична гірнична виробка, створена бурами або іншими буровими інструментами, а гірнична виробка, у свою чергу, це порожнина у гірничому масиві після виймання корисних копалин та інших порід (стаття 1).

При цьому, Водним та Земельним кодексами України використовуються словосполучення "будівництво свердловини" (стаття 110, стаття 150), що є побічною ознакою нерухомого майна, так як технічний стан свердловини - це конструкція їх вибоїв, герметичність та якість цементування обсадних колон, надійність та герметичність гирлового обладнання.

Отже, така споруда, як, наприклад, артезіанська свердловина, є нерухомим майном, оскільки вона не може існувати без землі та має значення і цінність у її місцезнаходженні, а тому право власності на неї підлягає державній реєстрації. Однак слід урахувувати, що свердловина повинна мати основні конструктивні елементи (зокрема, технічний стан свердловини - конструкція її вибоїв, герметичність та якість цементування обсадних колон, надійність та герметичність гирлового обладнання - основа ефективного освоєння свердловини, довгої та безперебійної її експлуатації).

2.10. Мала архітектурна форма.

На сьогодні в нормативно-правових актах різної юридичної сили поняття малих архітектурних форм визначено в залежності від мети та завдань, на які спрямовані ці нормативно-правові акти. Так, зокрема, мала архітектурна форма - це:

- невелика (площею до 30 кв. метрів) споруда торговельно-побутового призначення, яка виготовляється з полегшених конструкцій і встановлюється тимчасово без спорудження фундаменту (Єдині правила ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правила користування ними та охорони, затверджені постановою Кабінету Міністрів від 30 березня 1994 року N 198);

- у зеленому господарстві 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 вазы, паркові скульптури, урни, питні фонтанчики тощо (Правила утримання зелених насаджень у населених пунктах України, затверджені наказом Міністерства будівництва, архітектури та

житлово-комунального господарства від 10 квітня 2006 року N 105 (zareєстрованим в Міністерстві юстиції 27 липня 2006 року за N 880/12754));

- невелика споруда для здійснення підприємницької діяльності торговельно-побутового призначення площею до 30 м² та висотою до 4 м, яка виконується з полегшених конструкцій і встановлюється тимчасово без улаштування заглиблених у ґрунт фундаментів (Порядок видачі дозволів на розміщення, будівництво, реконструкцію та функціонування об'єктів сервісу на землях дорожнього господарства та згод і погоджень на об'єкти зовнішньої реклами вздовж автомобільних доріг загального користування, затверджений наказом Державної служби автомобільних доріг від 29 вересня 2005 року N 414 (zareєстрованим в Міністерстві юстиції 26 жовтня 2005 року за N 1266/11546)).

Тобто головним елементом малих архітектурних форм є їх тимчасовість, що не є ознакою нерухомого майна.

Отже, малі архітектурні форми не є нерухомим майном, а тому право власності на них не підлягає державній реєстрації.

Наприкінці слід зауважити, що все ж таки при здійсненні державної реєстрації права власності на нерухоме майно бюро технічної інвентаризації завжди необхідно виходити з конкретного об'єкта, власник якого звернувся за державною реєстрацією права власності на нього, оскільки визначальною умовою державної реєстрації прав є особисті характеристики та функціональне призначення такого об'єкта, що відповідають ознакам нерухомого майна.
