

УДК 332.72

Павлов К.В., к.е.н., доцент
Національний університет водного господарства та природокористування

СУТНІСТЬ, ЗНАЧЕННЯ ТА КЛАСИФІКАЦІЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

Визначено види об'єктів нерухомості, здійснено їх класифікацію. Обґрунтовано сутність нерухомості, як економічної категорії та показано подвійний характер їх функціонування, що розширює сферу дослідження і підкреслює її значущість.

Определены виды объектов недвижимости, осуществлена их классификация. Обоснована сущность недвижимости, как экономической категории и показано двойной характер их функционирования, что расширяет сферу исследования и подчеркивает ее значимость.

The types of properties, their classification. The essence of real estate as an economic category and shows the dual nature of their operation, which expands the scope of research and emphasizes its importance.

Ключові слова: ринок нерухомості, об'єкти нерухомості, ринкова економіка.

Ключевые слова: рынок недвижимости, объекты недвижимости, рыночная экономика.

Keywords: real estate market, real estate, market economy.

Постановка проблеми. В умовах сучасності перехідний період до моделі господарювання в Україні сприяв формуванню та розвитку ринку нерухомості. Важливість чого для економіки країни обумовлюється тісним зв'язком з іншими елементами ринкової системи, адже його частини виступають в якості складової ринку споживчих товарів – житлова нерухомість та ринку інвестиційних факторів, факторів виробництва – комерційна, промислова земельна та виробнича нерухомість. Таким чином, нерухомість знаходиться на перетині різних економічних процесів, приватних і суспільних інтересів. Тенденції розвитку ринку нерухомості є значним чинником

розвитку держави. Виходячи з цього існує потреба у глибокому вивченні ринку нерухомості та його складових.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретико-методологічні основи та прикладні проблеми функціонування ринку нерухомості знаходяться в центрі уваги. Серед науковців, праці яких присвячено економічній природі нерухомості й особливостям її ринкового обороту виділяють: Л. Белих, Н. Внукова, В. Геєць, І. Геллер, О. Каплій, О. Кашенко, О. Мірошниченко, В. Онищенко, В. Павлов, К. Паливода, М. Федотова.

Постановка завдання. Метою статті є уточнення сутності ринку нерухомості та аналіз економічних відносин пов'язаних з його формуванням.

Виклад основного матеріалу. Перш ніж розглядати питання ринку нерухомості, слід звернути увагу на поняття «нерухомість». Значення, 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. Отже, залежно 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).

Поділ майна на нерухоме і рухоме бере свій початок з часів римського права, і загальновідомо, що нерухоме майно є базою, без якої неможливе існування жодного розвинутого суспільства і держави. Розглянемо, як же трактується поняття нерухомості [1].

Незважаючи на тривалість використання терміна «нерухомість», суттєвих розбіжностей у змісті не спостерігалось. Усі визначення зводяться до того, що до нерухомості включається земля та все, що на ній знаходиться.

Таким чином, до нерухомого майна потрібно віднести землю, житлові будинки, інші споруди, а також ділянки, в надрах яких є природні ресурси, лісові насадження, водні об'єкти.

Визначення об'єктів у країнах із розвинутою ринковою економікою не має серйозних відмінностей і в основному збігається.

Отже, нерухомість як економічна категорія являє собою створені людиною об'єкти різного призначення у сукупності із землею, жорстко прив'язані до неї та такі, що мають вартість.

У Україні в період панування планової економіки поняття нерухомого майна було відсутнім в економічному лексиконі. І лише із впровадженням реформ стало зрозумілим, що без заснування та розвитку проблеми ринку нерухомості, що є одним із базових елементів ринкової економіки, її ефективне функціонування є неможливим [6].

Відомо, що нерухоме майно за будь-якого суспільного устрою займає особливе місце в системі суспільних відносин. І незважаючи на те, що поняття «нерухомості» введено в практичний обіг лише кілька років тому, проте його значення виходить далеко за межі термінологічних уточнень.

Саме нерухомість являє собою основу всієї системи ринкових відносин. Об'єкти нерухомості не лише важливий товар, що задовольняє особисті потреби людей, але й капітал, що приносить прибуток. Нерухомість є основою національного багатства, що має за кількістю власників загальнонародний характер.

Звернемо увагу на терміни, які використовуються в українському законодавстві для позначення об'єктів, що належать до нерухомості. Цивільний кодекс України як основний акт цивільного законодавства використовує термінологію «нерухоме майно», «нерухомі речі», «нерухомість».

За Цивільним кодексом до нерухомих речей належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [7].

Зазначимо, що дане визначення нерухомої речі є універсальним. 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», за яким 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 [2];

- Закон України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування», відповідно до якого нерухомим майном визнається житловий будинок або його частина, квартира, садовий будинок, дача, гараж, інша постійно розташована будівля, що підпадає під визначення першої групи основних фондів згідно із Законом України «Про оподаткування прибутку підприємств» [3];

- Закон України «Про охорону культурної спадщини», що визначає нерухомий об'єкт культурної спадщини як 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 [4];

- Закон України «Про податок з доходів фізичних осіб», за яким нерухоме майно - це об'єкти майна, які розташовуються на землі і не

можуть бути переміщені в інше місце без втрати їх якісних або функціональних характеристик, а також земля [5].

Враховуючи вище наведені приклади, можна виділити такі ознаки нерухомої речі, що є основними і розглядати які необхідно у сукупності:

- об'єкти розташовані на земельній ділянці та нерозривно пов'язані із землею, тобто вони не можуть існувати без землі;
- переміщення зазначених об'єктів є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

У відповідності до зазначених ознак, до об'єктів нерухомості слід відносити не лише земельні ділянки, будівлі та споруди. Об'єктами нерухомості, виходячи з різних законодавчих актів, визнаються також автозаправна станція, асфальтобетонне покриття, багаторічні насадження, водні об'єкти, дамби, індивідуальні гаражі або місця на гаражних стоянках, пірси, свердловини тощо.

Слід звернути увагу на те, що 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 звернути увагу, що різні нормативно-правові акти застосовують поняття «споруда» і до рухомих об'єктів. На зразок, інженерна споруда, призначена для транспортування газу чи промисловий газопровід. Законом України «Про трубопровідний транспорт» передбачено, 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.

Усі об'єкти нерухомості, включаючи житлову нерухомість, в реальній дійсності існують в єдності фізичних, економічних, соціальних та правових властивостей.

Фізичні характеристики нерухомості включають: конструкцію та матеріал будівель, місце розташування, клімат, розміри, навколишнє середовище тощо. Усі об'єкти нерухомості підлягають впливу фізичних, біологічних, техногенних та інших процесів. В процесі їх експлуатації поступово змінюються їхні споживчі властивості й функціональна придатність, стан яких враховується при укладанні договорів, володінні та користуванні майном.

Економічна концепція розглядає нерухомість як ефективний матеріальний актив та об'єкт інвестування. Основними економічними елементами нерухомого майна є вартість та ціна, які первинно виникають з його стану та корисності.

На юридичному рівні нерухомість відрізняється сукупністю публічних та особистих прав на неї, що встановлюються державою.

Права на нерухоме майно може бути неподільним, частковим та розділеним на основі поділу майна на підземні ресурси, поверхню землі, будівлі та повітряний простір.

При розгляді ролі нерухомого майна з соціальної сторони, то його роль полягає у задоволенні фізіологічних, психологічних, інтелектуальних та інших потреб людей. Усе необхідне людині для виживання та гідного існування, вона отримує в кінцевому підсумку від землі. Крім того, володіння нерухомістю необхідне для формування цивілізованого середнього прошарку суспільства. Визначимо, що залучення нерухомості до ринкових відносин стимулює інвестиційну активність.

Нерухомість посідає основне місце при будь-якому суспільному устрої, виконуючи одразу дві функції: засобу виробництва та предмета споживання. З об'єктами нерухомості тісно пов'язане економічне і правове регулювання державою різних сфер матеріального виробництва та життя суспільства.

Підвищену економічну цінність нерухомості обумовлено тим, що в процесі її тривалого використання вона майже не втрачає своєї початкової цінності. Крім цього, усі об'єкти нерухомості завжди мають своє функціональне виробниче, або невиробниче призначення. При виробничому призначенні об'єкт нерухомості прямо або побічно бере участь у створенні продукції, виконанні робіт, наданні послуг. При невиробничому - забезпечує умови для проживання та обслуговування людей.

Нерухомість є неоднорідною за своїм складом, здатністю задовольнити різні потреби людини і за її функціями. Відомо, що існують три основних типи нерухомості - це земля, житло та нежитлові приміщення.

Відомо, що існують три основних типи нерухомості - це земля, житло та нежитлові приміщення.

Основою об'єктів нерухомості є земля, яка є основним фактором у будь-якій комерційній діяльності, побічно або прямо бере участь у виробництві товарів або наданні послуг. Вона підрозділяється на земельні ділянки призначені під забудову або для інших цілей використання; природні комплекси, призначені для їх експлуатації.

Житлова нерухомість - це будівля, з усіма зручностями, призначена для проживання людини. Вона може бути елітною, міською, типовою, замською тощо.

Промислова нерухомість включає в себе промислові споруди, що працюють, заводи, складські приміщення. Виробнича нерухомість безпосередньо бере участь у виробничому процесі, або сприяє його здійсненню. Рекреаційна нерухомість призначена для відпочинку - це стадіони, клуби, плавальні басейни споруди на територіях курортів тощо. Інституційна нерухомість - будівлі для урядових органів, лікарень, санаторіїв та інших

функцій спеціального призначення. Комерційна нерухомість – нерухомість, що використовується в процесі підприємницької діяльності.

Майно змішаного призначення - це комбінація перелічених типів нерухомого майна. За ступенем відтворюваності виділяють нерухомість: що не відтворюється - це родовища корисних копалин; що підлягає відтворенню - це споруди, будівлі. За характером використання нерухомість необхідна для житла, комерційної діяльності, сільськогосподарських потреб, спеціальних цілей. За цілями володіння вона призначена для бізнесу, проживання власника, як інвестиції, для розвитку та освоєння, як товарні запаси, для споживання ресурсів, які в даний час виснажені.

Існує також класифікація за типами об'єктів нерухомості: приміщення, земельні ділянки та об'єкти незавершеного будівництва. У свою чергу, приміщення можуть бути житловими й нежитловими. Житлові приміщення поділяють на міські квартири, будинки та гуртожитки та заміські, у рамках яких виділяють будинки та дачі.

Що стосується нежитлових приміщень, то їх класифікацію здійснюють відповідно до мети, з якою вони використовуються. За цим критерієм виокремлюють офісні, адміністративні, промислові, складські, торговельні, навчальні, приміщення громадського харчування та культурного призначення, гаражі.

Земельні ж ділянки поділяють на такі, що використовуються під комерційну забудову та ті, що призначені для житлової забудови (Рис. 1).

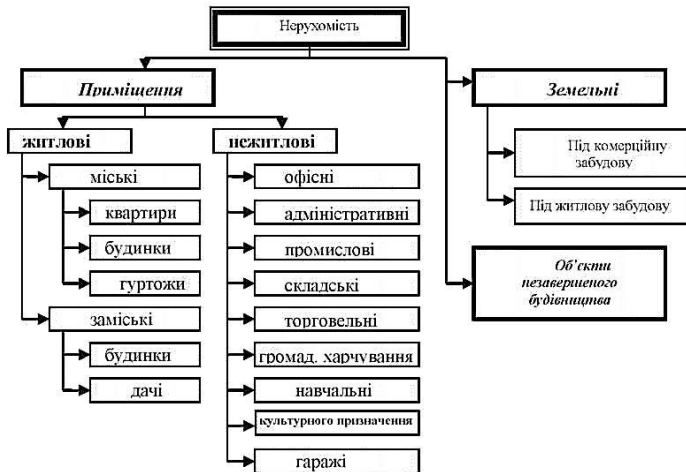


Рис. 1. Класифікація за типами об'єктів нерухомості [6]

У країнах з розвинутою ринковою економікою застосовується інша класифікація, за якою об'єкти нерухомості поділяються за категоріями А, В та С [1].

До категорії А належить нерухомість, що використовується власником для ведення підприємницької діяльності. У свою чергу, категорія А поділяється на декілька класів: спеціалізована нерухомість - нафтопереробні та хімічні заводи; неспеціалізована нерухомість: магазини, офіси, склади.

До категорії В належить нерухомість, яка використовується для інвестицій. Особливістю є вид доходу у вигляді орендної плати, іпотеки або відсоткових доходів на закладні.

До категорії С належить нерухомість, що є надлишковою і не використовується для ведення бізнесу.

Наведені вище підходи до класифікації нерухомого майна доповнюють один одного, оскільки побудовані за різними принципами. Класифікація, що застосовується у країнах з ринковою економікою, орієнтована на показники дохідності нерухомого майна, в той час як класифікація, запропонована.

Нерухомість як виробниче благо є формою існування капіталу, а нерухомість споживчого призначення є функцією доходу. У кожній країні існує своя особлива класифікація нерухомості з метою оподаткування. Так, наприклад, у США вся нерухомість поділяється на виробничу, інвестиційну, споживчу та спекулятивну. Щодо кожного з видів складається особлива система сплати податків. У Німеччині в системі оподаткування майна спеціально виділяється податок на нерухоме майно юридичних і фізичних осіб.

Висновки. Наведені визначення та підходи до класифікації нерухомості дозволяють чітко визначити об'єкт дослідження або оцінки, спростити розроблення методології оцінки різних об'єктів нерухомого майна та різних секторів ринку нерухомості. Таким чином, узагальнивши все вищевикладене, можна зробити висновки, що нерухомість включає в себе об'єкти, переміщення яких без невідповідного збитку їх призначенню неможливе, зокрема, ліси, багаторічні насадження, будівлі, споруди. Щодо розвитку ринку нерухомості, то йому сприяє вільний перехід прав власності на нерухомість.

Практичний інтерес наукового дослідження полягає в обґрунтуванні методологічних підходів до визначення соціально - економічної ефективності використання нерухомості, що, зрештою, повинно сприяти економічному зростанню.

Література

1. Верхоглядова Н.І. Сутність і місце нерухомості в системі ринкових відносин / Н.І. Верхоглядова, О.Ю. Щеглова. [Електронний ресурс] – Режим доступу: mer.fem.sumdu.edu.ua/.../N_I_Verkhoglyadov_O_Yu_ScheglovaEssenc...
2. Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003 № 898-IV [Електронний ресурс] : Оф. сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
3. Закон України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування» від 26.06.1997 № 400/97-ВР [Електронний ресурс] : Оф. сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/400/97>.
4. Закон України «Про охорону культурної спадщини» від 08.06.2000 № 1805-III [Електронний ресурс] : Оф. сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1805-14>.
5. Закон України «Про податок з доходів фізичних осіб» від 22.05.2003 № 889-IV. [Електронний ресурс] : Оф. сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/ano/889-15>
6. Павлов В.І. Нерухомість в Україні: Підруч. для студ. вищ. навч. закл. / В.І. Павлов, І.І. Пилипенко, І.В. Кривов'язюк. – К: Державна академія статистики обліку та аудиту, 2008. –765 с.
7. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. [Електронний ресурс] : Оф. сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.