

3. АМКУ може відмовити у розгляді заяви в разі неподання даних про кінцевих бенефіціарних власників, 2016 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.amc.gov.ua/amku/control/main/uk/publish/article/129661>

УДК 332.1

ДИФЕРЕНЦІАЦІЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

К. В. Павлов

*кандидат економічних наук, доцент,
докторант кафедри міжнародних економічних
відносин та управління проектами
Східноєвропейський національний
університет імені Лесі Українки
м. Луцьк, Україна*

Нерухомість – єдина частина багатства країни, яка ніколи не залишить її межі, завжди буде основою для формування всіх інших видів власності на території держави. Поняття «нерухомість» та її розподіл на нерухоме і рухоме майно бере свій початок ще з часів римського права. Згідно з нормами якого нерухомим вважаються речі, які не можливо перемістити чи зрушити з місця [1].

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. В залежності від того, чи є об'єкт нерухомим майном, особа обирає для себе ту поведінку, яка встановлена законодавством для об'єктів нерухомості.

В результаті узагальнення на теоретичному рівні поняття «об'єкта нерухомості» розуміється земельна ділянка разом з усією нерухомістю, яка є під нею і над нею; все те, що без значної шкоди не може бути переміщене відносно землі – стосується і самої земельної ділянки. Незважаючи на тривалість використання в світовій практиці терміна «нерухомість», суттєвих розбіжностей у його змісті не спостерігається. Усі визначення зводяться до того, що до нерухомості включається земля, та все що на ній знаходиться. Отже, можемо зробити висновок, що мова йде про землю та об'єкти, що нерозривно з нею пов'язані.

В Україні, у період панування планової економіки поняття нерухомого майна було відсутнім в економічному лексиконі. Та лише із впровадженням реформ стало зрозумілим, що без заснування та розвитку ринку нерухомості, що є одним із базових елементів ринкової економіки, її ефективне функціонування є неможливим [2].

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 не так давно, проте його значення виходить далеко за межі термінологічних уточнень.

Саме нерухомість являє собою основу всієї системи ринкових відносин. Об'єкт 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.

Проаналізувавши сучасні законодавчі, нормативні та правові акти України визначено основні терміни, які використовуються для позначення об'єктів, що належать до об'єктів нерухомого майна.

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, нерухомість є неоднорідною за своїм складом, функціями та здатністю задовільнити потреби ринку. До неї 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.

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. Зазначимо, 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, оскільки є економічним благом тривалого використання. 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.

Література:

1. Економіка нерухомості: Підручник. А. М. Асаул, І. А. Брижань, В. Я. Чевганова. – К.: «Лібра», 2004. – 304 с.
2. 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.
3. Стрішенець О. М. До питання про майбутню теорію ринкового фундаменталізму / О. М. Стрішенець // Науковий вісник. Серія: економічні науки. Буковинський держ. Фінан. Ун-т. – Чернівці. Вид-во БДФУ, 2012. – Вип. 1 – С. 386-391.
4. Шевченко О. Некоторые особенности отношений с недвижимостью: понятие недвижимости и проблемы ее регистрации в Украине / О. Шевченко // Підприємництво, господарство та право. – 2002. – № 2. – С. 34-38.