

ПОНЯТТЯ ТА ЗМІСТ КАТЕГОРІЇ «НЕРУХОМІСТЬ»

**КОВТУН О.В., ІНЖЕНЕР КАФЕДРИ МАРКЕТИНГУ,
ОДЕСЬКА ДЕРЖАВНА АКАДЕМІЯ БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ**

В статті на основі аналізу законодавства, нормативно-правових актів, сучасного розуміння дефініції «нерухомість» запропоноване авторське визначення даної категорії

The article is based on an analysis of legislation, legal acts, the modern understanding of the definition of «property» definition of the authorized categories

Постановка проблеми у загальному вигляді. Нерухоме майно є тим реальним об'єктом, в який вкладають грошові кошти фізичні і юридичні особи з метою використання для цілей підприємницької, неприбуткової та інших видів діяльності, проживання, здачі в оренду тощо. Зміни законодавства та іншого нормативно-правового поля змінюють не тільки склад об'єктів, а й напрямки їх використання, що тягне за собою зміну й розуміння категорії «нерухомість».

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Поняття «нерухомість» є невід'ємною складовою багатьох наукових досліджень пов'язаних з ринком нерухомості, оподаткуванням нерухомості, ціноутворенням на нерухоме майно, девелопментом, управлінням нерухомістю, його маркетингом тощо. Серед науковців, які присвятили розгляду категорії «нерухомості» свої наукові дослідження можна відмітити: К. Грем'яцьку, С. Грибовського, Є. Гриценка, Р. Манна, В. Павленка, Р. Поташева, Я. Усенка та інших. Дані питання розкриваються ними в їхніх дослідженнях. Однак поняття категорії «нерухомість» в мінливих умовах економіки потребує додаткового дослідження.

Формулювання цілей статті. Мета статті. На основі аналізу нормативно-правових актів, сучасних підходів науковців до визначення та змісту категорії «нерухомість» сформулювати авторське розуміння даного поняття.

Виклад основного матеріалу. Дефініція «нерухомість» є складовою категорії «майно» і нерозривно з нею пов'язана. Проведені нами дослідження показують, що в економічній теорії відсутній єдиний підхід до трактування понять «нерухомість» і «майно». Для цілей статті розкриємо їх сутність.

Відповідно до Закону України № 2658-III [15] «майном вважаються об'єкти в матеріальній формі, будівлі та споруди (включаючи їх невід'ємні частини), машини, обладнання, транспортні засоби тощо; паї, цінні папери; нематеріальні активи, в тому числі об'єкти права інтелектуальної власності; цілісні майнові комплекси всіх форм власності».

Наведемо основні дефініції категорії «нерухомість», що пропонують сучасні науковці.

Так, згідно укладачів Економічної енциклопедії за редакцією С.В. Мочерного до нерухомості відносять земельні ділянки та інші природні утіддя, інше майно, що знаходиться на землі й міцно пов'язане з нею (будівлі, споруди, об'єкти), а також речові права на землю [1, с. 573].

Згідно Сучасного українсько-російського словника за редакцією О. Захарченка і Н. Кіт: «нерухому майно – земельні ділянки, відособлені водні об'єкти і все, що міцно пов'язане із землею, тобто об'єкти, переміщення яких без неспіввимірного збитку їх призначенню неможливе, у тому числі, ліси, багаторічні насадження, будівлі, споруди, а також ті, що підлягають державній реєстрації, повітряні і морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти. Законом до нерухомих речей бути віднесено і інше майно» [18, с. 137].

Нерухоме майно – це будь-яке майно, що складається із землі, а також будинків і споруджень на ній [4, с. 40].

Нерухомим майном визнається за законом землі й усякі утіддя, будинки, заводи, фабрики, крамниці, усякі будинки й порожні двірські місця, а також залізниці [16, с. 42].

Таким чином, для цілей дослідження нам потрібно розмежувати наведені поняття, оскільки перше за своїм змістом є більш широким, і включає окрім майна нерухомого (земельні ділянки, будівлі та споруди тощо) рухоме (машини, обладнання, транспортні засоби тощо). Тому, в межах роботи з поняття категорії «майно» виокремлюватимемо ту частину майна, яка належить до об'єктів нерухомості.

Вивчаючи та аналізуючи українське законодавство можна звернути увагу на велике розмаїття визначень поняття «нерухомість» або «нерухоме майно». Дане визначення міститься в наступних Законах України: Цивільний кодекс України, Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України, Про іпотеку, Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування, Про охорону культурної спадщини.

Розглянемо їх більш детально у вигляді таблиці 1.

Поняття нерухомості також розглянуто в низці нормативно правових актів Кабінету міністрів України, Міністерства юстиції України, Фонду державного майна України, Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України, Державного комітету статистики України (табл.2).

Виходячи з даних понять можна визначити наступні ознаки нерухомого майна:

- земля виступає основним видом нерухомості, на якій розміщуються інші об'єкти нерухомості;
- об'єкти нерухомості розташовані на земельних ділянках і нерозривно з ними пов'язані;
- переміщення об'єктів нерухомого майна є неможливим без завдання шкоди даним об'єктам, аж до їх знищення, зміни призначення їх використання.

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.

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'єкту 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 Кодекс закріплює невичерпний перелік об'єктів нерухомого майна.

Тлумачення категорії «нерухомість» в законодавстві України

Закон України	Зміст категорії «нерухомість»	Джерело літератури
Цивільний кодекс України	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. Режим нерухокої 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	[19]
Про іпотеку	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	[13]
Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України	земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення	[5]
Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування	нерухомим майном визнає житлий 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	[12]
Про охорону 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	[14]

**Тлумачення категорії «нерухомість»
в нормативно-правових актах України**

Нормативно-правовий акт	Визначення	Джерело літератури
Постанова Кабінету міністрів України «Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» (Національний стандарт, п.3) від 10 вересня 2003 р. № 1440	земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна.	[11]
Наказ Міністерства юстиції України «Про внесення змін і доповнень до нормативно-правових актів Міністерства та про затвердження «Положення про Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна» (Положення, розд.1) № 31/5 від 09.06.99 (Доповнено згідно з Наказом Міністерства юстиції № 85/5 від 18.08.2004)	земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, у тому числі об'єкти незавершеного будівництва, які невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Правовий режим нерухомого майна поширюється на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти.	[6]
Фонд державного майна України Наказ Про затвердження Класифікатора державного майна (Класифікатор, розд.3) 15.03.2006 № 461	земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення (будівлі, споруди). 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.	[10]
Розпорядження Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України «Про затвердження «Положення про обов'язкові критерії та нормативи достатності, диверсифікованості та якості активів, якими представлені страхові резерви з видів страхування, інших, ніж страхування життя» (Положення, п.3) 08.10.2009 № 741	земельні ділянки, що належать на праві власності, будівлі, споруди, які розташовуються на земельній ділянці та щодо яких страховиком здійснено державну реєстрацію прав власності на таке нерухоме майно.	[9]
Наказ Державного комітету статистики України «Про затвердження «Методологічних роз'яснень щодо порядку ведення обліку нерухомого майна нерезидентів у рамках статистичного спостереження за інвестиціями зовнішньоекономічної діяльності»(Методологічні роз'яснення, розд.1) 01.04.2009 № 110	об'єкти майна, які розташовуються на землі і не можуть бути переміщені в інше місце без втрати їх якісних або функціональних характеристик (власливостей), а також земля.	[7]

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).

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

Державний комітет статистики України у Наказі № 110 виділяє нерухомість, відмінну від землі, і поділяє її наступним чином:

— 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 а 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;

— споруди, а саме: об'єкти нерухомості, відмінні від будівель.

Мінфін України згідно Наказу № 779 [8] поділяє нерухоме майно на інвестиційне та непов'язане з інвестиційною діяльністю.

Інвестиційна нерухомість – власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, а не для виробництва та постачання товарів, надання послуг, адміністративної мети або продажу в процесі звичайної діяльності.

Операційна нерухомість – власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані з метою використання для виробництва, або постачання товарів чи надання послуг, або ж в адміністративних цілях.

З метою бухгалтерського обліку не вважається інвестиційною нерухомістю:

1. Операційна нерухомість, а також нерухомість, що утримується для використання у майбутньому як операційна нерухомість.

2. Нерухомість, що утримується з метою продажу за умов звичайної господарської діяльності.

3. Нерухомість, що будується або поліщується за дорученням третіх сторін.

4. Нерухомість, що перебуває в процесі будівництва або поліпшення з

метою використання у майбутньому як інвестиційна нерухомість.

5. Нерухомість, що надана в оренду іншому суб'єкту господарювання на умовах фінансової оренди.

Таким чином, нерухомість використовується для операційної та інвестиційної діяльності, тобто отримання доходу або здійснення виробничих, постачальницьких, адміністративних функцій. Інше нерухоме майно не визначається інвестиційним.

Класифікація об'єктів нерухомості наведена нижче, складена на основі аналізу різних джерел літератури подана за груповими ознаками [2; 3; 17]:

1. За функціональним призначенням поділяють на: земельні ділянки, призначені для забудови; природні комплекси (для експлуатації); споруди; кімнати і квартири; будівлі і приміщення під магазини і офіси; приватні житлові будинки, дачі, котеджі в передмісті (із земельними ділянками); виробничі приміщення, склади; інші.

2. За походженням поділяють на: земельні масиви; окремі земельні ділянки; комплекси будинків і споруд; житлові багатоквартирні будинки; житлові одноквартирні будинки (особняки, котеджі); під'їзди (секція); поверх в під'їзді; квартира; кімната; літня дача; комплекс адміністративних будівель; будівля; приміщення або частини будинків (секції, поверхи).

3. Залежно від можливості відтворення у натуральній формі виділяють: відтворювальні об'єкти нерухомості – будинки, споруди, багаторічні насадження та невідтворювальні – земельні ділянки.

4. Залежно від готовності до експлуатації виділяють об'єкти нерухомості введені в експлуатацію; ті, що вимагають реконструкції чи капітального ремонту; а також недобудовані об'єкти.

5. За ступенем спеціалізації розрізняють: спеціалізовану: хімічні і нафтопереробні заводи, музеї та інші будівлі, що належать до культури; неспеціалізовану – це нерухомість, на яку є попит на відкритому ринку для інвестування.

6. За характером використання нерухомість необхідна для житла, комерційної діяльності, сільськогосподарських потреб, спеціальних цілей (школи, церкви).

7. За цілями володіння вона призначена для бізнесу, проживання власника, інвестиції, для розвитку та освоєння, в якості товарних запасів, для споживання ресурсів, які в даний час виснажені.

Висновки. Проведені нами дослідження показали, що більша частина нормативно-правових актів визначають нерухоме майно як землю та земельні ділянки, невід'ємною частиною яких є споруди, будівлі, приміщення, будинки тощо. Нами пропонується наступне

розуміння категорії «нерухомість» – земля та об'єкти, розташовані на ній, які використовуються для інвестиційних, виробничих та інших цілей, переміщення яких неможливе без їх пошкодження або знищення, та може завдати грошових збитків.

Література.

1. Економічна енциклопедія: У трьох томах / Редкол.: ...С.В. Мочерний (відп. ред.) та ін. – Т. 2. – К.: Видавничий центр «Академія», 2001. – 848 с.

2. Оцінка бізнесу та нерухомості. Навч. посіб./ Кучеренко В.Р., Квач Я.П., Сментина Н.В. та ін. – К.: Центр учбової літератури, 2009. – 200 с.

3. Оцінка бізнесу та нерухомості: [навч. посіб.] / Кучеренко В.Р., Андрейченко А.В., Захарченко О.В., Сментина Н.В., Улибіна В.О., Ніценко В.С., Пархоменко Л.А., Євдокімова О.М., Ковтун О.В. – Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадру», 2013. – 163 с.

4. Павленко В. Нерухомість та її оподаткування в умовах ринкової економіки. Перспективи введення податку на нерухоме майно в Україні / В. Павленко // Науковий вісник. – 1999. – № 3 (6). – С. 34-46.

5. Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України: Закон України від 11.02.2010 № 1878-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 18. – Ст. 141.

6. Про внесення змін і доповнень до нормативно-правових актів Міністерства та про затвердження Положення про Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна: Наказ Міністерства юстиції України № 31/5 від 09.06.99 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?code=z0364-99>.

7. Про затвердження «Методологічних роз'яснень щодо порядку ведення обліку нерухомого майна нерезидентів у рамках статистичного спостереження за інвестиціями зовнішньоекономічної діяльності»: Наказ Державного комітету статистики України від 01.04.2009 № 110 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?code=v0110202-09>.

8. Про затвердження «Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 32 «Інвестиційна нерухомість»: Наказ Мінфіну України від 02.07.2007 № 779 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0823-07>.

9. Про затвердження «Положення про обов'язкові критерії та нормативи достатності, диверсифікованості та якості активів, якими представлені страхові резерви з видів страхування, інших, ніж страхування життя»: Розпорядження Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України від 08.10.2009 № 741 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?code=z1099-09>.

10. Про затвердження Класифікатора державного майна: Наказ Фонду державного майна України від 15.03.2006 № 461 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?code=v0461224-06>.

11. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав: Постанова Кабінету міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?code=1440-2003-%EF>.

12. Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування: Закон України від 26.06.1997 № 400/97-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1997. – № 37. – Ст. 237.

13. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38. – Ст. 313.

14. Про охорону культурної спадщини: Закон України від 08.06.2000 № 1805-III // Відомості Верховної Ради України. – 2000. – № 39. – Ст. 333.

15. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 № 2658-III // Відомості Верховної Ради України. – 2001. – № 47. – Ст. 251.

16. Регіональні особливості ціноутворення на ринку об'єктів нерухомості, що приватизуються // Власність в Україні. – 2000. – № 1. – С. 42-43.

17. Ринкова система України: стан та перспективи розвитку: [Монографія] / [Макарюк О.В., Жмайлов В.М., Данько Ю.І., Краснорупцький О.О., Ніценко В.С. та ін.]; За заг. ред. О.В. Макарюка, В.М. Жмайлова, Ю.І. Данька. – Харків: Міськдрук. – 2011. – 958 с.

18. Сучасний українсько-руський / Російсько-український словник / За редакцією О.В. Захарченка, Н.В. Кіт [Словник]. – Одеса: ТОВ «Лерадрук», 2013. – 482 с.

19. Цивільний кодекс України: Кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – №№ 40-44. – Ст. 356.

УДК: 332.2

ЕФЕКТИВНІСТЬ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ УКРАЇНИ

**КРАВЧЕНКО О.М., К.Е.Н., ДОЦЕНТ,
ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ТЕХНІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА ІМ. П. ВАСИЛЕНКА**

У статті представлено економічну ефективність використання сільськогосподарських угідь України. Визначено сучасний стан землекористування за допомогою показників економічної, соціальної та екологічної ефективності.

This paper presents the economic efficiency of using agricultural land in Ukraine. Determined the current state of land use by means of indicators of economic, social and environmental performance.

Постановка проблеми. Два головні процеси обумовили вибір