

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ НЕРУХОМОГО МАЙНА ЗА ЦИВІЛЬНИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

FEATURES OF THE LEGAL REGIME OF REAL ESTATE UNDER THE CIVIL LEGISLATION OF UKRAINE

Кушнір А.А., аспірант, асистент кафедри цивільного права та процесу
Львівський національний університет імені Івана Франка

Правовий режим виступає важливим інструментом врегулювання суспільних відносин, який через свою багатогранність та варіативність застосування безперечно є правовим феноменом, що пронизує кожну галузь права на усіх рівнях. Він є характерним для усіх об'єктів права та впливає на поведінку суб'єктів, які здійснюють права на такі об'єкти. Правовий режим виявляє себе усюди у правовій дійсності, втілюючись у різних своїх підвидах, кожен з яких у специфічний спосіб регулює певну сферу суспільних відносин. Через різноманітність форм його прояву у юридичній літературі склалось чимало концепцій та поглядів на природу цієї категорії та її дефініцію. У статті аналізуються існуючі позиції вчених щодо терміну правового режиму, його ознак та класифікацій. Також розглядаються ознаки та юридична природа правового режиму нерухомості і чинники, які впливають на нього у межах інституту нерухомого майна. Встановлюється, що на правовий режим нерухомості впливають зокрема такі чинники як: вид нерухомої речі, правовий статус суб'єкта права на нерухому річ, її форма власності, наявність або відсутність спільної власності, інших речових прав або обтяжень чи спеціального статусу нерухомої речі. Вищезгадані фактори мають істотний вплив на обсяг прав та обов'язків суб'єктів права на нерухому річ, а також можуть встановлювати особливий порядок та умови здійснення таких прав. Сукупність таких чинників, часто будучи варіативною щодо кожного об'єкта нерухомості, утворює чимало окремих правових режимів таких речей. Таким чином серед загального правового режиму нерухомого майна, можна виокремити чимало окремих зі своїм особливим порядком здійснення прав. В підсумку у статті пропонується авторське визначення поняття правового режиму нерухомого майна з врахуванням вищезгаданої специфіки таких об'єктів цивільних прав.

Ключові слова: правовий режим, нерухоме майно, нерухома річ, нерухомість, правовий режим нерухомого майна.

The legal regime is an important tool for regulation of social relations, which, due to its versatility and variability of application, is undoubtedly a legal phenomenon that permeates every branch of law at all levels. It is characteristic of all objects of law and influences behavior of subjects who exercise rights to such objects. The legal regime manifests itself everywhere in legal reality, embodied in its various varieties, each of which regulates a certain aspect of social relations in a specific way. Due to the variety of forms of its appearance in legal literature, many concepts and views on the nature of this category and its definition have been formed. The article analyzes the existing views of scientists regarding the term legal regime, its features and classifications. The features and the judicial nature of the legal regime of real estate and the factors that influence it within the institution of real estate are also considered. It is established that the legal regime of real estate is affected by factors such as the type of immovable object, the legal status of the subject holding rights to the property, its form of ownership, the presence or absence of co-ownership, other property rights, encumbrances, or a special status of the real estate object. These factors significantly impact the scope of rights and obligations of legal subjects concerning the real estate object and may determine special procedures and conditions for exercising such rights. The combination of these factors, often varying for each real estate object, results in the formation of multiple distinct legal regimes for such objects. Thus, within the general legal regime of real estate, numerous specific regimes can be distinguished, each with its own particular order of rights exercise. In conclusion, the article proposes an author's definition of the concept of the legal regime of real estate, taking into account the aforementioned specificities of such civil law objects.

Key words: legal regime, real estate, real estate property, legal regime of real estate.

Правовий режим нерухомого майна відіграє вирішальну роль у здійсненні прав на нерухомість, їхній охороні та захисті. Щоправда у доктрині не склалося єдиної думки з багатьох питань, що стосуються цієї важливої категорії.

Як зазначає Н.П. Харченко, правова категорія «правовий режим» має тривалу історію вжитку та розвитку у науковій літературі та нормативно-правових актах, але погляди науковців свідчать про широкий плюралізм у її дефіції, а також класифікації. На її думку, визнання конкретних правових режимів має важливе як наукове, так і практичне значення, оскільки це свідчить про особливу впорядкованість конкретних суспільних відносин [1, с. 25].

Л.В. Томаш наполягає на важливості цілісної концепції правового режиму як у теоретичній, так і у практичній площинах, оскільки вона дозволяє: 1) правовій науці – побачити можливості та глибину правового регулювання та права взагалі; 2) законодавцю – застосувати до виникаючих суспільних відносин специфічну регуляцію, покладаючись на необхідне поєднання правових засобів, створювати сприятливі умови для суб'єктів та об'єктів; 3) правозастосовувачам – застосовувати нормативно-правові акти, знаючи, на чому засновані ті чи інші поєднання юридичних засобів і чи досягаються цілі специфічного регулювання; 4) правоохоронцям – забезпечити контроль за правильною дією механізмів реалізації [2, с. 25].

В.Л. Скрипник звертає увагу на те, що при дослідженні категорії «правового режиму», варто визначити межі прав та обов'язків щодо об'єкта, а також порядок та межі здійс-

нення цих прав та обов'язків їхніми суб'єктами. Науковець зауважує, що слово режим (від лат. Regimen – «правління») розуміється традиційно як певний стан, становище чи статус об'єкта або суб'єкта, а тому приходить до слушного висновку, що цей термін є багатозначним, а відповідно «правовий режим» як категорія є також змістовно складною. Тому під режимом може розумітися і порядок, і методи або способи регулювання, і сукупність правових норм і система засобів тощо [3, с. 80–81].

І.О. Соколова виокремлює наступні істотні ознаки приватноправового режиму: 1) пріоритет інтересів окремої (приватної особи); 2) юридичну рівність суб'єктів таких правовідносин; 3) ініціативність учасників правовідносин у встановленні юридичного зв'язку між собою; 4) «уповноважувальність» правових норм; 5) переважно позовний порядок захисту інтересів [4, с. 7].

На думку О.А. Яковлева, вирішальним у розумінні правового режиму є характеристика методів, способів і типів правового регулювання, серед яких головну роль відіграють дозвіл, заборона, зобов'язання, а допоміжну – надання пільг, заохочення, встановлення заходів відповідальності тощо [5, с. 82].

Як зазначає В.С. Щербина, у теорії господарського права під правовим режимом майна суб'єктів господарювання розуміється установлення правовими нормами структура цього майна, порядок його придбання (формування), використання і вибуття, а також порядок звернення на нього стягнення кредиторів [6, с. 199].

В.Л. Скрипник у правовому режимі вбачає «своєрідний державний регулятор економічних процесів, що відбувається у суспільстві, показник співвідношення державних, публічних і приватних інтересів» [3, с. 84].

Ю. Пацурківський правовий режим визначає як особливий порядок правового регулювання, виражений в поєднанні певних юридичних засобів (дозволів, заборон, позитивних приписів), яким створюється та забезпечується відповідний ступінь сприятливості чи несприятливості для задоволення інтересів суб'єктів права [7, с. 7].

М.М. Дякович в контексті сімейного права визначає правовий режим майна подружжя як правовий інститут, який визначений та комплексно врегульований нормами цивільного і сімейного права та означає встановлений законом режим спільної сумісної власності подружжя [8, с. 140].

І.О. Соколова переконана, що під правовим режимом варто розуміти засновану на загальних принципах регулювання сукупність взаємопов'язаних юридичних засобів, якими забезпечується стійке нормативне впорядкування певної сфери суспільних відносин та виражається ступінь жорсткості правового регулювання, сприятливості або несприятливості для задоволення інтересів носіїв права, допустимий рівень їхньої активності [4, с. 84].

В.Д. Ткаченко та Є.Б. Ручкін вважають, що правовим режимом є певний порядок регулювання, забезпечуваний особливим поєднанням залучених до його здійснення способів, методів і типів правового регулювання [9, с. 217].

Позиції І.О. Соколової, В.Д. Ткаченка та Є.Б. Ручкіна підтримує О.А. Яковлев, який вважає, що в них правильно зроблено акцент на тому, що правовим режимом виражається результат впливу законодавця на певні суспільні відносини. Як зазначає автор, він втілює в собі стан нормативної врегульованості суспільних відносин, який є наслідком використання специфічного комплексу способів, методів і типів правового регулювання в процесі законотворчості. На його думку, правовий режим собою охоплює об'єкт, на який спрямований нормативний вплив, права і зміст регулювання – законні інтереси та обов'язки суб'єктів права [5, с. 82].

Ю.О. Заїка пропонує правовий режим розглядати як «установлений у законодавстві порядок набуття, користування та відчуження речей як об'єктів цивільного права» [10, с. 71].

А.С. Славко, аналізуючи категорію «правовий режим» у юридичній літературі, приходять до висновку, що існують чотири основні підходи до його визначення:

- 1) правовий режим є особливим порядком певної діяльності;
- 2) правовий режим становить собою сукупність засобів регуляторного впливу;
- 3) правовий режим складається з сукупності приписів та правових норм;
- 4) правовий режим виявляється результатом регуляторного впливу на суспільні відносини [11, с. 58].

До ознак правового режиму можна віднести: 1) встановлення їх у законодавстві і забезпечення їх державою; 2) запроваджується для того, щоб регламентувати у специфічний спосіб певні галузі суспільних відносин, виділяючи в тимчасових і просторових межах ті чи інші об'єкти і суб'єкти права; 3) сутнісно проявляються в особливому порядку правового регулювання, який складається з юридичних засобів у певному їх поєднанні; 4) створюють певний ступінь сприятливості або несприятливості у задоволенні інтересів окремих носіїв прав [7, с. 7].

Слушно зауважує В.Л. Скрипник про те, що для правового режиму характерним є його творення у нормативному порядку, тобто державою зазвичай, або у договірному – іншими суб'єктами цивільних правовідносин з урахуванням приватних та публічних інтересів учасників цивільного обороту [3, с. 95].

Д.Д. Коссе, з метою уникнення ототожнення понять «правовий режим» та «механізм правового регулювання», уточнює, що останнє визначає, як здійснюється правове регулювання, а перше є змістовною характеристикою певних нормативних засобів, за допомогою яких організовується частина людської життєдіяльності. Правовим режимом може передбачатись певний специфічний механізм правового регулювання, його особливий порядок, який спрямований на конкретні групи суб'єктів та/або об'єктів права, при цьому він пов'язується з більш широким колом суспільних процесів, в яких суб'єкти та об'єкти взаємодіють, а не лише з певними конкретними ситуаціями. Механізм правового регулювання, що існує зараз, спрямований на вирішення конкретних ситуацій. Такі у правовому регулюванні виступають як юридичні факти, які створюють різні правові наслідки згідно з чинним законодавством. На думку автора, не можна звести до врегулювання окремих ситуацій регулювання тривалих соціальних процесів, оскільки це потребує окремих, специфічних форм, однією з яких є правовий режим [12, с. 30].

Як вказує В.Л. Скрипник, правовий режим, як і будь-яка інша правова категорія, має бути закріплена у нормативно-правових актах, норми яких становлять елементи механізму правового регулювання суспільних відносин, які виникають щодо об'єкта, правовий режим якого встановлюється. Автор зазначає, що обмежувальність є ключовою ознакою цієї категорії, яка відображає її сутність. Адже якщо правовим режимом і не вимагається обмеження правомочності, то відповідає потреба у використанні цієї категорії загалом [3, с. 88].

Ю. Пацурківський приходять до висновку, що правовий режим характеризує специфіку правового регулювання, яка може визначатися такими факторами: 1) особливостями суспільних відносин, які врегульовуються; 2) ступенем втручання держави який обумовлюється особливістю відносин, що врегульовуються, і специфічними рисами конкретних життєвих обставин [7, с. 8].

В.В. Галунько в контексті дослідження правового режиму власності виокремив наступні його ознаки:

- 1) він являє собою розширений блок у загальному арсеналі регулювання відносин власності, яким об'єднано в єдину конструкцію комплекс юридичних засобів з метою охорони невід'ємних не відчужуваних прав громадян, у тому числі право на приватну власність;
- 2) він встановлюється виключно законами і здійснюється шляхом деталізації у підзаконних нормативно-правових актах;
- 3) він встановлює склад визначеного майна, а також порядок його формування, використання та відчуження;
- 4) він визначає ступінь прав та обов'язків суб'єктів правовідносин, які забезпечують інтереси власників, або ж необхідною мірою обмежують їх права;
- 5) він забезпечується засобами державного впливу [13, с. 44–45].

В.Л. Скрипник вбачає в меті правового режиму – забезпечення максимально ефективного використання об'єкта, з урахуванням державних інтересів, громадської безпеки та інтересів громадян, а найважливішими його елементами вчений вважає норми права, які наділяють власника об'єкта певними правомочностями з одного боку, а з іншого – обмежують ці правомочності [3, с. 88].

На наш погляд, правовий режим проявляє себе у певній правовій дійсності, сформованій правовим регулюванням, яка забезпечує специфічний юридичний стан об'єктів, який, у свою чергу, в той чи інший спосіб впливає на поведінку суб'єктів при їхній взаємодії із ними. Тобто нормативно-правова база, врегульовуючи певну сферу суспільних відносин, встановлює над тим чи іншим об'єктом цивільних прав певну специфіку реалізації цивільних прав та обов'язків над цим об'єктом для суб'єктів таких цивільних правовідносин. Таким чином, правовий режим визна-

чає комплекс прав та обов'язків щодо об'єкта, порядок їх здійснення (включно з набуттям, зміною та припиненням таких), з метою найоптимальнішого задоволення приватних інтересів таких суб'єктів, з одночасним врахуванням прав та інтересів інших приватних осіб, держави і суспільства в цілому. Такий вплив правового режиму на правовідносини можемо розглядати як його зовнішню форму вияву. Як внутрішню форму вияву правового режиму можемо розглядати комплекс правових методів, способів і засобів, за допомогою яких здійснюється вплив на суспільні відносини. Тобто правовий режим проявляється як певний інструмент впливу на суспільні відносини, а також є результатом цього впливу водночас.

Важливим питанням щодо окреслення змісту категорії «правовий режим» є диференціація останніх. Для розкриття її особливостей звернемося до концептуальних засад, сформульованих Н.П. Харченко щодо цієї категорії:

- 1) правовий режим є самостійною правовою категорією;
- 2) правовий режим є важливим елементом у механізмі правового регулювання;
- 3) правовий режим впливає на характер, результат і ступінь ефективності правового регулювання;
- 4) правовий режим становить систему детермінант здійснення правового регулювання;
- 5) правовим режимом визначається дієвість норм права;
- 6) правовий режим охоплює різноманітні варіанти поєднання правових засобів;
- 7) правовий режим у різних галузях права має свої відмінні риси;
- 8) правовий режим встановлюється нормативно-правовими актами і забезпечується заходами державного примусу;
- 9) метою його встановлення є впорядкування певного кола специфічних суспільних відносин шляхом визначення мети, просторово-часових рамок, суб'єктів, об'єктів тощо;
- 10) правовий режим – це особливий порядок правового регулювання, що здійснюється внаслідок застосування системи юридичних засобів, що варіативно поєднуються, з метою впорядкування суспільних відносин [1, с. 26].

І.О. Соколова залежно від рівня правового регулювання суспільних відносин класифікує правові режими на первинні та вторинні, які, на переконання авторки, є комплексами юридичних засобів, через які виражаються загальні та вихідні співвідношення способів правового регулювання у певній сфері суспільного життя. Вторинні правові режими розглядаються як своєрідні модифікації первинних, якими встановлюються або додаткові обмеження у формі заборон чи зобов'язань, або додаткові переваги (пільги), які надають додаткові права. Первинний правовий режим, внаслідок використання техніко-юридичного прийому, може бути як загальнодозвільним, так і спеціальнодозвільним. Правові режими також поділяються на загальні та спеціальні, які, у свою чергу, можуть бути обмежувальними або ж преференційними. Якщо норма права встановлює інше коло суб'єктивних прав та обов'язків, але воно в той самий час є однаковим для певного кола суб'єктів щодо одного і того ж об'єкта правового регулювання, то можна говорити про виникнення нового правового режиму – спеціального [4, с. 7].

Як відзначає Н.П. Харченко, найпоширенішою класифікацією правових режимів є їх поділ за галузевою належністю, тобто за предметом правового регулювання: правовий режим конституційного права, правовий режим цивільного права; правовий режим земельного права тощо [1, с. 26].

На думку І.О. Соколової, залежно від специфіки тієї чи іншої галузі (інституту) можна виокремити галузеві та внутрішньогалузеві (інституційні) правові режими. Галузеві правові режими відрізняються особливістю прийомів регулювання, наявністю власних принципів,

характером виникнення, формування та реалізації галузевих прав і свобод, особливостями санкцій, а також такою інституційною ознакою як наявність галузі законодавства, яку очолює певний кодифікований акт. Що стосується інституційних правових режимів, то питання щодо них передусім постає стосовно суб'єктивних прав. Таким чином у залежності від суб'єктів, щодо яких правовий режим встановлюється, можна виокремити правовий режим біженців, іноземців, осіб без громадянства, переселенців тощо [4, с. 34].

Погоджуємось із думкою Н.П. Харченко, яка вважає за доцільне виокремлювати в межах правового режиму певні рівні. На першому рівні правовий режим варто розглядати як загальноправовий феномен. На другому рівні він представлений правовими режимами галузей права. На третьому рівні галузевий правовий режим поділяється на правові режими підгалузей та правові режими окремих інститутів [1, с. 26].

З.Р. Кисіль та Р.В. Кисіль класифікують правові режими за масштабом волі громадян та організацій у використанні своїх можливостей для здійснення суб'єктивних прав – на обмежуючі та пільгові режими; за глибиною змін у конституційному статусі громадян та організацій – надзвичайні режими та звичайні; за часом дії – на постійні, короткочасні, а також ситуаційні режими; за територією поширення – на ті, що діють на всій території держави або в окремих її регіонах або місцях; за окремими об'єктами – на режими заповідників, вогнепальної зброї, отруйних речовин; за видами діяльності – на режими окремих видів господарської діяльності, оперативного-розшукової діяльності та ін. [15, с. 326].

Також у науковій літературі є поширеною класифікація правових режимів за їхньою функціональною спрямованістю на матеріальні та процесуальні, оскільки систему права можна поділити на дві великі частини – матеріальне та процесуальне право [4, с. 36].

Популярністю, окрім того, користується класифікація правових режимів на приватноправові та публічноправові, у відповідності до предмета регулювання. Незважаючи на те, що неможливо досягти в принципі абсолютного та чіткого розподілу права на приватне та публічне через синтез приватноправових елементів у публічних галузях права і навпаки, все частіше відбувається взаємне проникнення норм приватного права в публічне, а публічного – в приватне [1, с. 27].

Л.І. Заморська пропонує класифікувати правові режими на:

- ті, які закріплені у законах та підзаконних нормативно-правових актах;
- нормативні і договірні;
- постійні та тимчасові;
- режими, що поширюють свою дію на всю територію держави або на окремих регіон;
- режим, в якому вирішальну роль відіграє:
 - 1) дозвіл;
 - 2) заборона;
 - 3) позитивні зобов'язання [16, с. 20].

Н.П. Харченко розподіляє правові режими на певні групи:

- 1) режими правових станів (режим воєнного стану, режим надзвичайного стану, режим карантинних зон тощо);
- 2) режими територій (режим заповідників режим територій, що зазнали радіоактивного забруднення, режим тимчасово окупованої території тощо);
- 3) режими окремих предметів (режим обігу вогнепальної зброї та вибухових речовин, режим радіоактивних матеріалів тощо);
- 4) режими за видами діяльності (режим господарської діяльності, режим здійснення валютних операцій тощо) [1, с. 27].

Оскільки правовий режим виявляє себе як нормативно встановлений комплекс юридичних методів, засобів та способів регулювання у різних комбінаціях, то можна стверджувати, що варіативність поєднань таких методів, засобів та способів відрізняють один правовий режим від іншого. Чим ширше коло суб'єктів та/або об'єктів цивільних прав охоплює правовий режим, тим загальнішим він є. Шляхом нашарування на загальніші правові режими застосування додаткових форм виявів методів, засобів або ж способів правового регулювання, створюються спеціальні правові режими, які поширюються на вужче коло правовідносин. Це проявляється у покладенні, наприклад, додаткових обов'язків на суб'єктів права або ж у застосуванні додаткових заборон, обмежень чи переваг при реалізації прав на певні об'єкти. Правовий режим визначає обсяг прав та обов'язків, а також порядок їхнього здійснення.

Говорячи про правовий режим в контексті нерухомого майна, варто звернути увагу на чинники, які є для нього визначальними або в тій чи іншій мірі впливають на нього.

По-перше, на правовий режим нерухомості впливає вид самої нерухомої речі. Наприклад, здійснення прав на земельні ділянки та квартири має свої відмінності, оскільки правове регулювання щодо цих об'єктів цивільних прав, маючи деякі спільні риси, все ж такі відрізняється. Будемо розглядати вищевказане як первинний фактор, а всі нижчеперелічені – як вторинні.

По-друге, на правовий режим нерухомого майна може впливати також правовий статус суб'єкта, який здійснює право на нерухому річ, зокрема:

1) чи він є фізичною або ж юридичною особою;

2) чи такий суб'єкт-фізична особа є громадянином України, особою без громадянства або ж іноземцем;

У деяких випадках законодавством України для осіб без громадянства, а також для іноземців передбачаються певні особливості здійснення права власності на об'єкти нерухомості. Розглянемо для прикладу статтю 81 ЗК України, у частині 2 якої передбачено, що іноземці та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності. А в частині 4 цієї ж статті вказується, що землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземцями, а також особами без громадянства, протягом року підлягають відчуженню.

3) чи такий суб'єкт-юридична особа є резидентом чи нерезидентом;

Як і у випадку із іноземцями та особами без громадянства, юридичні особи, які створені та зареєстровані відповідно до законодавства іноземної держави можуть набувати у власність земельні ділянки лише несільськогосподарського призначення у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні, а також за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна (ч. 2 ст. 82 ЗК України). Земельні ділянки сільськогосподарського призначення, отримані у спадщину юридичними особами, які відповідно до Земельного кодексу не можуть набувати їх у власність, підлягають відчуженню протягом одного року (ч. 3 ст. 82 ЗК України).

4) яким обсягом цивільної дієздатності наділена фізична особа – повна, неповна, часткова, обмежена дієздатність, недієздатність;

За наявності у фізичної особи повної цивільної дієздатності, остання здійснює свої права на нерухоме майно самостійно. Якщо ж у фізичної особи неповна цивільна дієздатність, в такому разі на вчинення неповнолітньою особою правочину щодо нерухомого майна вимагається

письмова нотаріально посвідчена згода батьків (усиновлювачів) або піклувальника, а також дозвіл органу опіки та піклування (абз. 2 ч. 2 ст. 32 ЦК України). Для осіб, цивільна дієздатність яких обмежена, передбачається отримання згоди піклувальника для укладення правочинів щодо розпорядження майном та інших правочинів, що виходять за межі дрібних побутових (ч. 2 ст. 37 ЦК України). У разі укладення правочинів, які підлягають нотаріальному посвідченню та (або) права, за якими підлягають державній реєстрації, у тому числі договорів щодо поділу, обміну житлового будинку, квартири за участю малолітніх осіб, а також осіб, над якими встановлено опіку або піклування, нотаріус перевіряє наявність дозволу органу опіки та піклування на укладення таких правочинів (п. 3.1. глави 1 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України). Правочини за малолітніх, а також від імені фізичних осіб, визнаних у судовому порядку недієздатними, вчиняють батьки (усиновлювачі) або опікуни (п. 3.2. глави 1 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України). На вчинення одним із батьків правочинів щодо транспортних засобів та нерухомого майна малолітньої дитини повинна бути згода другого з батьків, справжність підпису на якій засвідчується нотаріально (п. 3.3. глави 1 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України).

5) чи такий суб'єкт-фізична особа перебуває у шлюбі.

Перебування фізичної особи у шлюбі на момент набуття у власність нерухомого майна призводить до виникнення права спільної сумісної власності подружжя на таку нерухому річ (ст. 60 СК України). В подальшому, згідно частини 3 статті 65 СК України, для укладення одним із подружжя договорів, які потребують нотаріального посвідчення і (або) державної реєстрації, а також договорів стосовно цінного майна, згода другого з подружжя має бути подана письмово. Згода на укладення договору, який потребує нотаріального посвідчення і (або) державної реєстрації, має бути нотаріально засвідчена.

По-третє, на правовий режим може впливати форма власності нерухомого майна (приватна, державна або комунальна).

Як приклад, можемо розглянути необхідність керуватися нормами Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03 вересня 2019 року № 157-IX [17] для передання в користування на правах оренди нерухомого майна, яке належить до державної або комунальної форми власності. У той же час для приватної форми власності при укладенні договорів оренди нерухомого майна додаткових нормативно-правових актів немає.

По-четверте, впливає також наявність чи відсутність спільної власності на нерухомість та вид спільної власності (спільна сумісна, спільна часткова) за наявності такої.

Згідно зі статтею 358 ЦК України, право спільної часткової власності здійснюється співвласниками за їхньою згодою. Співвласники можуть домовитися про порядок володіння та користування майном, що є їхньою спільною частковою власністю. Кожен із співвласників має право на надання йому у володіння та користування тієї частини спільного майна в натурі, яка відповідає його частці у праві спільної часткової власності. У разі неможливості цього, він має право вимагати від інших співвласників, які володіють і користуються спільним майном, відповідної матеріальної компенсації. Якщо договір між співвласниками про порядок володіння та користування спільним майном відповідно до їхніх часток у праві спільної часткової власності посвідчений нотаріально, він є обов'язковим і для особи, яка придбає згодом частку в праві спільної часткової власності на це майно.

Якщо нерухоме майно належить на праві спільної часткової власності, то при відчуженні частки у праві

власності на таке майно, варто керуватись статтею 362 ЦК України, згідно якої, у разі продажу частки у праві спільної часткової власності співвласник має переважне право перед іншими особами на її купівлю за ціною, оголошеною для продажу, та на інших рівних умовах, крім випадку продажу з публічних торгів. Продавець частки у праві спільної часткової власності зобов'язаний письмово повідомити інших співвласників про намір продати свою частку, вказавши ціну та інші умови, на яких він її продає. Якщо інші співвласники відмовилися від здійснення переважного права купівлі чи не здійснили цього права щодо нерухомого майна протягом одного місяця від дня отримання ними повідомлення, продавець має право продати свою частку іншій особі.

А також, відповідно до статті 369 ЦК України, співвласники майна, що є у спільній сумісній власності, володіють і користуються ним спільно, якщо інше не встановлено домовленістю між ними. Розпорядження майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників, якщо інше не встановлено законом. У разі вчинення одним із співвласників правочину щодо розпорядження спільним майном вважається, що він вчинений за згодою всіх співвласників, якщо інше не встановлено законом. Згода співвласників на вчинення правочину щодо розпорядження спільним майном, який підлягає нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації, має бути висловлена письмово і нотаріально посвідчена. Співвласники мають право уповноважити одного з них на вчинення правочинів щодо розпорядження спільним майном. Правочин щодо розпорядження спільним майном, вчинений одним із співвласників, може бути визнаний судом недійсним за позовом іншого співвласника у разі відсутності у співвласника, який вчинив правочин, необхідних повноважень.

По-п'яте, впливає на правовий режим нерухомого майна наявність речових прав третіх осіб на нерухому річ та обтяжень.

Наприклад, земельні сервітути можуть звужувати повноту права власності на земельну ділянку, шляхом встановлення можливості проходу, проїзду через чужу земельну ділянку, прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку і трубопроводів, забезпечення водопостачання, меліорації тощо (стаття 404 ЦК України). Встановлення суперфіцію на земельній ділянці обмежує права власника: він має право володіти, користуватися нею в обсязі, встановленому договором із землекористувачем (частина 2 статті 414 ЦК України). Наявність емфітевзису зобов'язує власника земельної ділянки не перешкоджати землекористувачеві у здійсненні його прав (частина 3 статті 409 ЦК України).

Що стосується обтяжень, то, наприклад, при наявності встановленої іпотеки на нерухомому майні, при його відчуженні є необхідною згода іпотекодержателя, але це лише у тому разі, якщо це не заборонено умовами іпотечного договору (абз. 2 п. 2.4 глави 2 Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 22 лютого 2012 року № 296/5 [18]).

По-шосте, нерухоме майно може мати спеціальний статус, який покладає додаткові обов'язки або ж заборони на суб'єкта права. Наприклад, щодо будівлі, яка є пам'яткою культурної спадщини, встановлено певний порядок здійснення прав на такі об'єкти нерухомості Законом України «Про охорону культурної спадщини» від 08 червня 2000 року № 1805-III [19].

Що стосується землі, то, як приклад, у цьому ключі можемо розглянути землі природно-заповідного фонду для чого звернемось до статті 4 Закону України «Про природно-заповідний фонд України» від 16 червня 1992 року №2456 [20], згідно якої території природних заповідників, заповідні зони біосферних заповідників, землі та інші природні ресурси, надані національним природним паркам, є власністю Українського народу. Регіональні ландшафтні парки, зони – буферна, антропогенних ландшафтів, регульованого заповідного режиму біосферних заповідників, землі та інші природні ресурси, включені до складу, але не надані національним природним паркам, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища, ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки та парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва можуть перебувати як у власності Українського народу, так і в інших формах власності, передбачених законодавством України. Ботанічні сади, дендрологічні парки та зоологічні парки, створені до прийняття цього Закону, не підлягають приватизації. У разі зміни форм власності на землю, на якій знаходяться заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва, землевласники зобов'язані забезпечувати режим їх охорони і збереження з відповідною перереєстрацією охоронного зобов'язання.

По-сьоме, має значення належність нерухомого майна до житлового фонду: якщо нерухома річ є його частиною, то відповідно до статті 383 ЦК України, її не можна використовувати для промислового виробництва. Натомість, стаття 6 Житлового кодексу України [21] вказує на призначення такого нерухомого майна: жилі будинки і жилі приміщення призначаються для постійного або тимчасового проживання громадян, а також для використання у встановленому порядку як службових жилих приміщень і гуртожитків. Надання приміщень у жилих будинках для потреб промислового характеру забороняється.

Виходячи з аналізу наведених вище первинних та вторинних чинників, які впливають на правовий режим нерухомості, можемо останній розглядати в кількох вимірах: правовий режим нерухомості, який є характерним для усіх видів нерухомих речей в силу того, що, незважаючи на деякі відмінності їх одне від одного, вони охоплюються категорією нерухомого майна, пропонуємо визначати як загальний правовий режим нерухомості. Натомість правові режими нерухомості, які піддаються впливу чинників інших правових інститутів, тобто, як ми зазначали раніше, вторинним факторам, пропонуємо розглядати як спеціальні правові режими нерухомого майна (наприклад, правовий режим нерухомого майна, що перебуває у спільній сумісній власності подружжя, правовий режим державного нерухомого майна, правовий режим нерухомого майна, обтяженого іпотекою).

Підсумовуючи вищевикладене, на наш погляд, правовий режим нерухомого майна варто розглядати як особливий правовий стан, поширений на певне коло правовідносин, встановлений у нормативно-правових актах правовим регулюванням, який визначає коло прав та обов'язків суб'єктів прав на нерухомі речі, порядок та способи їхнього здійснення, охорони та захисту. Такий правовий режим покликаний сприяти найкращому забезпеченню приватних та публічних інтересів у сфері здійснення прав на нерухоме майно, запобігати їхньому порушенню та ефективно протидіяти тим порушенням, що вже сталися.

ЛІТЕРАТУРА

1. Харченко Н.П. Види правових режимів: плюралізм наукових підходів. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2018. Вип. 1 (22), С. 25–28.
2. Томаш Л.В. Правовий режим: поняття та ознаки. *Науковий вісник Чернівецького університету*. 2005. № 282. С. 25–29.
3. Скрипник В.Л. Теоретичні і методологічні проблеми об'єктів цивільних прав : монографія. Кременчук : ПП Щербатих О.В., 2020. 380 с.
4. Соколова І.О. Правовий режим: поняття, особливості, різновиди : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.01 / Нац. ун-т «Юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого». Харків, 2011. 22 с.

5. Яковлев О.А. Правовий режим : підходи до визначення поняття. *Право та інновації*. 2015. № 2 (10). С. 80–85.
6. Господарське право : підручник / В.С. Щербина 6-те вид., перероб. і допов. Київ : Юрінком Інтер, 2013. 640 с.
7. Пацурківський Ю. Правовий режим власності: поняття та зміст. Теорія і практика інтелектуальної власності. № 6. 2013. С. 3–9.
8. Сімейне право України : навч. посіб. / М. М. Дякович. Харків : ЕКУС, 2022. 416 с.
9. Загальна теорія держави і права : підруч. для студ. вищ. навч. закл. / за ред. М.В. Цвіка, О.В. Петришина. Харків : Право, 2009. 584 с.
10. Українське цивільне право : навчальний посібник / за ред. Ю.О. Заїки. Київ : Центр учбової літератури, 2014. 312 с.
11. Славко А.С. Підходи до законодавчого визначення поняття «правовий режим». *Науковий вісник Херсонського державного університету*. 2017. Вип. 3. Т. 2. С. 57–60.
12. Галунько, В. В. Правовий режим власності в Україні. *Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ*. 2008. Вип. 40. С. 39–45.
13. Соколова І.О. Публічно правовий режим як правова категорія: загальна характеристика, ознаки, види. *Вісник національної академії правових наук України*. 2015. Вип. 4 (83). С. 29–39.
14. Кісіль З.Р., Кісіль Р.В. Адміністративне право: навч. посіб. Київ, 2011. 696 с.
15. Заморська Л.І. Нормативність права як засіб оптимізації правового режиму: теоретичний аналіз. *Право і суспільство*. 2011. № 4. С. 18–21.
16. Про оренду державного та комунального майна : Закон URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20> - n66
17. Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України : Наказ Міністерства юстиції України від 22 лют. 2012 року № 296/5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12> - n201
18. Про охорону культурної спадщини : Закон України від 08 черв. 2000 року №1805-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14> - Text
19. Про природно-заповідний фонд України : Закон України від 16 черв. 1992 року №2456 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-12> - n76
20. Житловий кодекс України : Закон УРСР від 30 черв. 1983 року №5464-X. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10> - Text