

Корнєєва Євгенія Михайлівна
*старший викладач кафедри
цивільно-правових дисциплін
Одеського національного університету імені І.І. Мечникова*

ГАРМОНІЗАЦІЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ З НОРМАМИ ЄВРОПЕЙСЬКОГО СОЮЗУ

Нерухомість є одним із найважливіших об'єктів цивільного обігу. В умовах глобалізації та інтеграції України до європейського правового простору, порівняння вітчизняного законодавства із законодавством окремих країн романо-германської правової сім'ї дозволяє виявити ефективні підходи до правового регулювання категорії «нерухомість». Це має практичне значення для вдосконалення національної правової системи, а також для її гармонізації з законодавством країн Європейського Союзу (далі – ЄС).

Цивільний кодекс УРСР 1922 р., закріпивши монопольне державне право власності на землю, прямо скасував поділ майна на рухоме і нерухоме [1, с. 970]. Категорія нерухомість (нерухоме майно) вперше після 72 років законодавець у 1994 р. визначив у Законі України «Про оподаткування прибутку підприємств».

Сучасне національне українське законодавство містить 11 визначень поняття нерухомість (нерухоме майно). Наразі, згідно зі ч. 1 ст. 181 Цивільного кодексу України [2], до нерухомості (нерухомого майна, нерухомих речей) «...належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення».

Французьке право виходить з найширшої концепції нерухомих речей. Так, положення Цивільного Кодексу Французької Республіки поділяють нерухоме майно на нерухоме за своєю природою, за призначенням або у зв'язку з об'єктом, до якого воно належить (ст. 517) [3].

Цивільний кодекс Німеччини (далі – ЦКН) 1896 року надає більш детальне визначення нерухомості [4]. Передусім, слід зазначити, що ЦКН згадує лише дві

категорії речей: «земельна ділянка» і «рухоме майно». Нерухомими речами є земельні ділянки, включаючи їх істотні складові частини. Параграф 94 ЦКН відносить до них речі, міцно пов'язані із землею (наприклад, будівлі, рослини на корені, висіяне в ґрунт насіння) та права, пов'язані з правом власності на ділянку (§ 96 ЦКН). Кожна з цих частин може бути окремим, самостійним об'єктом права.

Отже, сукупність об'єктів, віднесених до нерухомості законодавством зазначених країн, залежно від їхніх істотних ознак, тією чи іншою мірою можна поділити на такі групи: нерухомість за природою та нерухомість за функціональним призначенням.

Гармонізація законодавства України відповідно до *Acquis Communautaire* являє собою процес євроінтеграції, спрямований на приведення українських правових норм у відповідність до стандартів ЄС. Безпосередньо до категорії «нерухомість» основні аспекти цього процесу включають адаптацію нормативно-правових актів відповідно до стандартів ЄС шляхом.

Удосконалення цивільного законодавства відповідно до норм ЄС безпосередньо впливає на правове регулювання правовідносин, об'єктом яких є нерухомість. Так, наприклад у сучасному законодавстві відбулись зміни, які підтримують принцип цілісності об'єкта нерухомості, спорудженого на земельній ділянці з такою ділянкою.

Деякі директиви ЄС, безпосередньо вплинули на зміни в українському законодавстві щодо зобов'язань, об'єкти яких пов'язані з нерухомістю, наприклад, Директива 2011/83/ЄС Про права споживачів, яка впливає на регулювання правочинів з нерухомістю, Регламенти Брюссель I, II, III та Рим I, II, III, IV, які визначають особливості правового регулювання зобов'язальних та спадкових правовідносин та інші.

Звернемо увагу на деякі законодавчі ініціативи, зокрема на пропозиції щодо розширення визначення нерухомості, включаючи об'єкти, що знаходяться у товщі надр, що може змінити традиційний підхід до цього поняття. Зміни у законодавстві України від 12.03.2025 [5] є імплементацією Директиви ЄС

2019/1023 Щодо превентивної реструктуризації, погашення заборгованості та дискваліфікації, а також з питань підвищення ефективності процедур реструктуризації, неплатоспроможності, погашення боргів та внесення змін до Директиви (ЄС) 2017/1132 (Директива про реструктуризацію та неплатоспроможність) яка посилила правовий захист добросовісних володільців, запровадивши додаткові механізми підтвердження добросовісності придбання майна та обмеживши можливість його витребування у судовому порядку.

Наступним проявом адаптації законодавства України до норм ЄС є вдосконалення системи державної реєстрації прав на нерухомість відповідно до Директиви 2003/98/ЄС Про доступ до публічної інформації. Запровадження реєстрів Україна також впроваджує рекомендації щодо гармонізації законодавства відповідно до *acquis communautaire*. Це включає оновлення реєстраційних процедур та вдосконалення механізмів захисту прав власності.

Отже, процес гармонізації законодавства України щодо нерухомості триває та включає адаптацію термінології, реєстраційних процедур, імплементацію директив ЄС, а також загальне правове наближення до *acquis communautaire*. Ці зміни сприяють інтеграції України до європейського правового простору, забезпечуючи вищий рівень правового захисту та є запорукою залучення міжнародних інвесторів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Кодифікація цивільного законодавства на українських землях: Т. 2 / уклад.: Ю. В. Білоусов, І. Р. Калаур, С. Д. Гринько та ін. / за ред. Р. О. Стефанчука та М. О. Стефанчука. Київ : Правова єдність, 2009. 1240 с.

2. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 425-IV; редакція від 10.01.2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення 08.04.2025).

3. Code civil. URL: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070721/ (дата звернення 08.04.2025).

4. German Civil Code BGB. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/ (дата звернення 08.04.2025).

5. Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення прав добросовісного набувача : Закон України від 12.03.2025 № 4292-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4292-20#Text> (дата звернення 08.04.2025).