

Summary

Kubara U. Limit of material rights on founding of agreements on transferrability in property.

In this article the question of limitation of material rights is investigational on the basis of agreements on transferrability of property in property. Maintenance and legal nature of agreements are analysed on transferrability of property in property in the context of limitation of material rights. Recommendations are given in relation to perfection of the legislative adjusting on this question.

Key words: right of ownership, alienor, to acquire, talent, rent.

Отримано 10.06.2013

УДК 347.1

В. С. ЛОГВІН

Віктор Сергійович Логвін, здобувач Харківського національного університету внутрішніх справ

ПОНЯТТЯ НЕЖИТЛОВОГО ПРИМІЩЕННЯ ЯК ОБ'ЄКТА ЦИВІЛЬНИХ ПРАВ

Наразі в законодавстві широко використовується термін «нежитлове приміщення». Проте, не дивлячись на це, саме поняття нежитлового приміщення або нормативно не сформульоване, або використовується у вузькому значенні – тільки щодо нежитлових приміщень, які розташовані в житловому будинку. Узагальненого визначення поняття нежитлового приміщення, яке охоплює одночасно нежитлові приміщення у житловій та нежитловій сфері не існує.

Недоліки законодавства є однією з причин виникнення проблем правозастосовчого характеру, а також служать підґрунтям для дискусії про існування нежитлового приміщення як самостійного об'єкту цивільних прав і його правову природу.

До проблемних питань правового режиму нежитлових приміщень звертали увагу у своїх роботах такі вчені, як М. К. Галянтич, О. В. Демченко, С. О. Зубков, Є. О. Мічурін та ін. У той же час вироблення загального наукового підходу до поняття нежитлового приміщення і концепції правового режиму нежитлових приміщень, що знаходяться у житлових та нежитлових будівлях залишилися за межами даних робіт, що зумовлює актуальність цієї статті.

Отже, метою статті є визначення поняття категорії «нежитлове приміщення», що поєднує нежитлові приміщення у житловій та нежитловій сфері.

Визнання нежитлових приміщень самостійними об'єктами права стало можливим завдяки прийняттю Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»¹. У ч. 1 ст. 5 Закону нежитлове приміщення поряд із будівлею, квартирою та іншими об'єктами прямо назване в числі самостійних об'єктів нерухомості. Проте, ні визначення поняття нежитлового приміщення, ні критеріїв виділення його як самостійного об'єкта права у законодавстві не наводиться. У той же час необхідність визначення таких критеріїв очевидна, оскільки для регулювання майново-правових відносин у сфері нерухомості потрібно законодавчо визначити, наявність яких ознак у майнового об'єкту дозволяють віднести його до самостійного об'єкту нерухомості і застосовувати відносно нього норми, законодавчо встановлені для нерухомого майна.

У юридичній літературі відношення до поняття «нежитлове приміщення» можна характеризувати як дискусійне, таке, що відрізняється іноді полярними думками. Причому в основному автори дискутують щодо правового режиму нежитлового приміщення, обходячи питання його дефініції. Так, учені які заперечують визнання нежитлових приміщень самостійними об'єктами цивільних прав, наводять різні аргументи в обґрунтування своєї позиції². По-перше, наголошується, що в цивільному законодавстві приміщення не зазначаються як об'єкти нерухомого майна, що зумовлено відсутністю у них такої найважливішої ознаки нерухомого майна, як міцний зв'язок із землею³. По-друге, приміщення – це не просто частини будівель, а частини, що не існують поза будівлями і без будівель⁴. По-третє, нежитлові приміщення можуть складатися з окремих приміщень, які також одночасно не можуть вважатися самостійними об'єктами⁵.

Звідси наводиться різне визначення поняття «нежитлове приміщення». Зокрема, О. А. Артюхова пропонує іменувати такий об'єкт нерухомості, як нежитловий комплекс⁶. С. О. Зубков зауважує на недоречності такої назви і пропонує дати таку назву комплексу нежитлових приміщень як секція будівлі⁷.

Інші цивілісти і правозастосувачі визнають нежитлові приміщення об'єктами цивільних прав⁸. Проте і серед них немає однозначності щодо поняття нежитлових приміщень в площині співвідношення з будівлею. Так, згідно однієї точки зору нежитлові приміщення слід розглядати як індивідуально визначені об'єкти, відмінні від будівель⁹. Згідно іншої – приміщення є функціональною частиною будинків, споруд або будівель, відокремленою від інших функціональних частин фізичними межами, які не мають розривів. Зокрема,

І. В. Спасибо-Фатєєва пропонує під приміщенням розуміти одиницю комплексу нерухомого майна (частина житлового будинку або іншого об'єкту нерухомості), відокремлену в натурі та використовувану за певним призначенням¹⁰.

Однак наведені поняття не визначають, які саме приміщення можуть бути виокремлені і як вони можуть бути використовувані.

Визнання Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» нежитлових приміщень як самостійних об'єктів нерухомого майна, стосовно яких проводиться державна реєстрація прав потребує законодавчого закріплення поняття нежитлового приміщення, вирішальне значення при конструюванні якого мають такі його характерні ознаки.

По-перше, ознакою нежитлового приміщення є його *нерухомий характер*. Незважаючи на те, що ні в ст. 181 ЦК України, де надається визначення нерухомості, ні в розділах, присвячених конкретним договорам, нежитлове приміщення як об'єкт нерухомості не згадується, згідно ч. 1 ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» нежитлове приміщення є нерухомим майном.

Причому, на нашу думку, вважати нежитлове приміщення нерухомим майном можливо і на підставі ст. 181 ЦК України, застосовуючи критерій пов'язаності із земельною ділянкою. Приміщення в будівлі, яка є нерухомою річчю, зберігає своє призначення саме унаслідок зв'язку із землею. Нерозривний зв'язок приміщення і земельної ділянки полягає в тому, що відповідне приміщення постійно знаходиться і реєструється за певною адресою, яка вказує на певну ділянку землі. Технічно приміщення завжди є частиною будівлі, що зумовлює наявність юридичних і фактичних взаємозв'язків як з будівлею, так і із земельною ділянкою, на якій розташована дана будівля. Опосередкований (через будівлю) зв'язок приміщення із земельною ділянкою є доказом того, що приміщення – це нерухоме майно. Однак не будь-яке приміщення повинно вважатися нерухомою річчю. Питання про те, яке приміщення є нерухомістю, повинне вирішуватися залежно від того, чи розташовано приміщення в будівлі, яка є нерухомістю, і чи можливе його переміщення без зміни призначення в цілому.

У зв'язку з цим вважаємо, що в цілях відмежування нежитлових приміщень від рухомих об'єктів визначення поняття нежитлового приміщення повинне мати вказівку на нерухомий характер таких приміщень.

По-друге, оскільки визначальним фактором, що відмежує приміщення від будівлі є можливість його (приміщення) виокремлення в натурі, то при конструюванні визначення поняття нежитлового приміщення необхідно враховувати його *самостійний характер*.

Визнання нежитлового приміщення самостійним об'єктом прав можливо за умови, що таке приміщення відповідає загальній для всіх об'єктів цивільних прав ознаці дискретності, тобто має фізичну і (або) облікову визначеність і відособлено від всіх інших об'єктів¹¹. Наявність цієї ознаки обов'язково для кожного об'єкту цивільних прав, і жоден предмет або явище, що не відповідає їй, не може бути об'єктом цивільних прав.

Будівля, в якій знаходиться нежитлове приміщення, фізично пов'язана з поверхнею земельної ділянки, а за допомогою її – з поверхнею сусідньої, а далі – і з усією рештою нерухомих завдяки зв'язку із землею речей. Від простору земельної ділянки будівля відрізняється завдяки межах, які співпадають з її зовнішніми контурами. Отже, дискретність будівлі визначається так само, як і дискретність земельної ділянки – встановленням меж. Таким же чином повинна визначатися дискретність (відособленість) приміщення в будівлі. Кожне приміщення в будівлі за допомогою своїх матеріальних елементів пов'язане з сусідніми приміщеннями, тому критерієм його дискретності є наявність визначених в установленому порядку меж. Іншими словами, приміщення – це не вся внутрішня частина будівлі, а та частина будівлі, яка утворюється унаслідок відособлення внутрішнього простору конструктивними елементами (стінами, у тому числі з вікнами і дверима, стелею (перекриттям), підлогою¹²). Саме ця відособлена частина представляє цінність для людини і, отже, є річчю.

Таким чином, нежиле приміщення – це частина нерухомої речі (будівлі), що є механічним з'єднанням певної сукупності частин, самостійне юридичне існування яких неможливе, поки вони входять до складу даної речі. Вказані частини утворюють єдине ціле по функціональному призначенню, є однією річчю в натуральному і юридичному сенсі і набувають статусу об'єктів цивільних прав у разі їх юридичного виділення зі складу будівлі.

Тому з метою недопущення неоднозначного розуміння нежилого приміщення і частини будівлі як самостійних об'єктів і, відповідно, спірних ситуацій на практиці, у визначенні поняття нежилого приміщення повинна бути присутньою ознака виокремленості.

Поява самостійних нежитлових приміщень у багатоквартирному житловому будинку можлива двома шляхами. Перший полягає в тому, що з початку будівництва багатоквартирного житлового будинку в ньому планувалося розташувати нежитлові приміщення. Це входило або в архітектурний ансамбль, або мало своїми витокami приписи технічного завдання. Другий шлях властивий появі нежитлових приміщень, якими стають самостійні житлові приміщення, тобто в разі переведення житла у ранг нежитлових приміщень.

Що стосується нежитлових приміщень у нежитлових будівлях, їх поява як самостійних об'єктів права пов'язана з виділенням приміщень зі складу будівлі.

Відповідно до п. 2.1. Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна¹³ об'єкти нерухомого майна, які підлягають технічній інвентаризації (у тому числі будівлі) можуть бути поділені на самостійні об'єкти нерухомого майна при наявності висновку щодо технічної можливості поділу або виділу в натурі частки об'єкта нерухомого майна. На практиці такі висновки складають-

ся фахівцями судово-експертних установ на замовлення заінтересованих осіб з вирішенням питань відокремленості приміщень, які виділяються, за наявності окремих входів до них, відсутності приміщень спільного користування¹⁴, наявності фундаменту, окремого даху тощо. При складанні висновків використовуються положення Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертиз, затвердженої наказом Міністерства юстиції України № 53/5 від 8 жовтня 1998 р.¹⁵ щодо проведення судової будівельно-технічної експертизи.

У п. 5.7. Науково-методичних рекомендацій встановлено, що для вирішення питань щодо визначення технічної можливості розподілу об'єктів нерухомого майна (житлових будинків, квартир, об'єктів комерційного та промислового призначення) та надання варіантів такого розподілу експерту необхідно окрім інших передбачених документів надати дані щодо фактичного використання нерухомого майна та про можливість здійснювати подальшу господарську діяльність та належну експлуатацію в разі розподілу (виділення частки) нерухомого майна. Звідси є очевидним, що про самостійність нежитлового приміщення можна говорити лише у тому випадку, коли дотримуються всі критерії – і юридичні (ч. 2 ст. 183 ЦК України), і технічні, зокрема збереження частинами матеріальної цінності.

Доцільність обмеження свободи розсуду при встановленні дискретності нежилых приміщень потребує аналізу додаткових вимог, які висуваються до самостійних нежилых приміщень в будівлі. Такою вимогою є ізолюваність приміщення.

На сьогоднішній день вимога ізолюваності відносно нежилых приміщень отримала закріплення в проектах Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо об'єднань співвласників багатоквартирного будинку»¹⁶ та «Про особливості прав власності у багатоквартирному будинку»¹⁷. Зазначеними проектами під нежитловим приміщенням пропонується розуміти ізолюване приміщення в будинку, що не належить до житлового фонду і є самостійним об'єктом нерухомого майна, а також прийняте в експлуатацію у встановленому законом порядку.

На наявність у визначенні нежитлового приміщення такої ознаки, що дозволяє визначити його самостійну природу, як ізолюваність, вказують і деякі російські учені¹⁸.

Вважаємо, що з технічної точки зору подібне формулювання поняття нежитлового приміщення може мати місце. Проте якщо ми звернемося до нормативних положень, що регулюють порядок переміщення об'єктів між суб'єктами цивільних відносин, то побачимо, що вони прямо передбачають можливість їх визнання окремими об'єктами цивільних прав тільки у випадку їх оборотоздатності (ст. 178 ЦК України). При цьому правовий режим нежитлового приміщення характеризується його ускладненою оборотоздатністю, оскільки потребує здійснення певних процедур, пов'язаних з реєстрацією прав на це приміщення¹⁹.

Оскільки ізолюваність є вимогою до визначення меж нежитлового приміщення і має визначальне значення при його появі як самостійного об'єкту цивільних прав тільки у разі виділення з будівлі, вважаємо, що за наявності ознаки виокремленості у визначенні поняття нежитлового приміщення, зазначення на ознаку його ізолюваності є не обов'язковим.

Разом з нерухомим характером, виокремленістю і ізолюваністю, ряд авторів називає як ознаку нежитлового приміщення також його призначення²⁰. Критерій призначення приміщення має вирішальне значення при встановленні його самостійної природи. Завдяки саме цьому критерію усі нежитлові приміщення як у житловій, так і у нежитловій сфері поділяються на основні нежитлові приміщення (використовуються з метою, не пов'язаною з обслуговуванням інших приміщень), та допоміжні приміщення (призначені для обслуговування основних приміщень). Допоміжні приміщення відносяться до спільного майна будинку і їх режим – обмежено оборотоздатні об'єкти (ч. 2 ст. 382 ЦК України, ст. 1, 19 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»).

Оскільки нежитлове приміщення може знаходитись у багатоквартирному житловому будинку, з точки зору виокремлення його від інших нежилых приміщень допоміжного характеру цього будинку, вважаємо, що використання критерію призначення приміщення у визначенні нежитлового приміщення має принципове значення.

Використання критерію призначення приміщення має принципове значення і для розмежування нежитлового приміщення від житлового (квартири). Зміст призначення житла визначається ст. 6 ЖК УРСР, відповідно до якого жилі будинки й жилі приміщення призначаються для постійного проживання громадян, а також для використання у встановленому порядку як службових жилих приміщень і гуртожитків. Також забороняється надавати приміщення в жилих будинках для потреб промислового характеру.

На відміну від житлових приміщень призначення нежилых приміщень хоча і не встановлена на законодавчому рівні, вона може бути визначена шляхом зіставлення нежитлового приміщення житловому – для використання з метою, не пов'язаною з постійним мешканням.

Таким чином, критерій призначення нежитлового приміщення повинен бути обов'язково відображений в його визначенні.

Окрім призначення в літературі наголошується також така ознака нежитлового приміщення, як придатність. Так, наприклад, В. В. Чубаров указує на придатність нежилого приміщення для певного використання²¹. І. Д. Кузьміна говорить про відповідність нежилого приміщення будівельним, технічним і протипожежним нормам, що практично означає його придатність для певної мети²².

У законодавстві критерій придатності як обов'язковий закріплений тільки щодо категорії «житло». Він означає, що житло має відповідати всім будівельним, архітектурним, санітарним, пожежним та іншим нор-

мам, завдяки яким можливе безпечно проживання в ньому людини. Це визначається безпосередньо в процесі введення житлового будинку в експлуатацію (постанова КМУ «Про Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів» від 22 вересня 2004 р. № 1243, наказ Держбуду України 27 січня 2005 р. № 21). Відповідно до Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду»²³ непридатні для проживання будинки – жилі будівлі, які відповідно до законодавства визнані аварійними або ветхими. Крім того, придатність для проживання людини нового будинку визначається шляхом введення його в експлуатацію відповідними спеціалістами та відповідною державною реєстрацією новозведеного будинку як житлового в порядку, визначеному для реєстрації об'єктів нерухомості.

Придатність нежитлового приміщення як його обов'язкова ознака законодавством не передбачена. Лише ч. 4 ст. 26 ЗУ «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» встановлено, що предметом договору оренди нежилых приміщень для ведення господарської, підприємницької або іншої не забороненої законом діяльності може бути нежиле приміщення, що розміщене в багатоквартирних будинках, з дотриманням орендарем державних будівельних, протипожежних, санітарно-гігієнічних та інших норм, встановлених законодавством.

На наш погляд, використання критерію придатності має принципове значення тільки для житлового приміщення. Придатність нежитлових приміщень для здійснення діяльності, не пов'язаної з постійним мешканням, не пов'язана із заборонаю на використання нежитлового приміщення для яких-небудь інших конкретних цілей і тому не може бути ознакою нежитлового приміщення як об'єкту цивільних прав. У зв'язку з цим вважаємо, що закріплення у визначенні нежитлового приміщення критерію його придатності не є доцільним.

Таким чином, розглянувши основні ознаки нежитлового приміщення, а також особливості його правового режиму, пропонуємо сформулювати його визначення таким чином: **нежитлове приміщення – це відокремлене в натурі приміщення, призначене для використання в цілях, не пов'язаних з мешканням в цьому приміщенні та/або обслуговуванням інших приміщень будівлі, яке є самостійним нерухомим майном і об'єктом цивільних прав.**

Наведене поняття є уніфікованим, поряд з іншими термінами, що вживаються у законодавстві, охоплює нежитлові приміщення як у житловій, так і нежитловій сфері, а також відображає правовий режим нежитлового приміщення – самостійний об'єкт нерухомого майна.

¹ Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.

² Лапач В. А. Система об'єктів гражданських прав: Теория и судебная практика / В. А. Лапач. – СПб.: Юридический центр «Пресс», 2002. – С. 376; Артюхова О. А. Деякі проблеми визнання нежитлового приміщення об'єктом права власності / О. А. Артюхова // Університетські наукові записки. – 2006. – № 2 (18). – С. 149–154.

³ Глуценко Т. В. Деякі особливості зміни правового статусу житлових приміщень (будинків) / Т. В. Глуценко // Держава і право: Збірник наукових праць. – К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2003. – Вип. 21. – С. 64–71.

⁴ Лапач В. А. Вказана праця. – С. 376.

⁵ Артюхова О. А. Деякі проблеми визнання нежитлового приміщення об'єктом права власності / О. А. Артюхова // Університетські наукові записки. – 2006. – № 2 (18). – С. 149–154.

⁶ Там само. – С. 149–154.

⁷ Зубков С. О. Цивільно-правове регулювання набуття права власності на новостворене нерухоме майно: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / С. О. Зубков. – К., 2010. – С. 30.

⁸ Енциклопедія цивільного права України / За ред. Я. М. Шевченко. – К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2009. – С. 529; Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. / Ред. О. В. Дзера [та ін.]. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – Т. 2. – С. 389; Олійник В. Правовий режим жилих і нежилых приміщень у будівлях / В. Олійник // Юридичний вісник України № 19 (14–20 травня 2005 р.); Науково-практичний коментар Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Законодавство. Методичні матеріали: наук.-практ. посіб. / Державна реєстраційна служба України. – К.: Юрінком Інтер, 2013. – С. 20.

⁹ Скворцов О. Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте (учебно-практическое пособие) / О. Ю. Скворцов. – М.: Волтерс Клувер, 2006. – С. 126.

¹⁰ Спасибо-Фатеева І. В. Поняття нерухомого майна та права на нього / І. В. Спасибо-Фатеева // Українське комерційне право. – 2009. – № 9. – С. 10–20.

¹¹ Лапач В. А. Вказана праця. – С. 140–141.

¹² Правила будови електроустановок. Електрообладнання спеціальних установок. Затверджені Наказом Міністерства праці та соціальної політики України від 21.06.2001 р. № 272. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN8216.html

¹³ Про затвердження Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна: Наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 16.06.2007 р. // Офіційний вісник України. – 2007. – № 51. – Ст. 2069.

¹⁴ Єрмоєнко В. Проблеми нотаріального посвідчення договорів про поділ нежитлової будівлі, що є спільною частковою власністю / В. Єрмоєнко // Нотаріат для Вас. – 2006. – № 9. – С. 45–46.

¹⁵ Про затвердження Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертиз: Наказ Міністерства юстиції України від 08.10.1998 р. // Офіційний вісник України. – 1998. – № 46. – Ст. 172.

¹⁶ Про внесення змін до деяких законів України щодо об'єднань співвласників багатоквартирного будинку: Проект Закону України № 11264 від 27.09.2012 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=44494

¹⁷ Про особливості права власності у багатоквартирному будинку: Проект Закону України від 03.07.2013 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://http://minregion.gov.ua/attachments/files/regulatory/03-07-2013-2/Проект_Остаточний%20після%20юристів_27.06.2013%2011111.pdf

¹⁸ Рубанова М. П. Правовой режим нежилых помещений и проблемы их участия в коммерческом обороте: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук / М. П. Рубанова. – СПб., 2008. – С. 12; Сафонов А. В. Нежилое помещение как объект гражданских прав: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук / А. В. Сафонов. – Екатеринбург, 2011. – С. 16.

¹⁹ Цивільне право України. Академічний курс: Підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл.: У 2 т. / За заг. ред. Шевченко Я. М. – 2 вид., доп. і перероб. – К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2006. – Т. 1. – С. 130.

²⁰ Жариков Ю. Г. Недвижимое имущество: правовое регулирование. Научно-практическое пособие / Жариков Ю. Г., Масевич М. Г. – М.: Издательство БЕК, 1997. – С. 243; Антак Т. Д. Правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: На примере договора аренды нежилых помещений в г. Москве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Т. Д. Антак. – М., 2004. – С. 8.

²¹ Чубаров В. В. Правовой режим нежилого помещения как самостоятельного объекта недвижимости / В. В. Чубаров // Право и экономика. – 2003. – № 3. – С. 40–41.

²² Кузьмина И. Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости / И. Д. Кузьмина. – Томск: Изд-во Том. ун-та, 2002. – С. 113.

²³ Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду: Закон України від 22.12.2006 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2007. – № 10. – Ст. 88.

Резюме

Логвін В. С. Поняття нежитлового приміщення як об'єкта цивільних прав.

У науковій статті приділяється увага визначенню поняття нежитлового приміщення як об'єкта цивільних прав шляхом встановлення та аналізу його ознак. На сьогодні категорія «нежитлове приміщення» потребує вдосконалення поняття, яке б враховувало нерухомий характер та самостійність нежитлового приміщення від будівлі. Встановлено, що визнання нежитлового приміщення самостійним об'єктом прав можливо за умови, що таке приміщення є виокремленим та призначене для використання в цілях, не пов'язаних з мешканням в цьому приміщенні та/або обслуговуванням інших приміщень будівлі. На підставі аналізу ознак наводиться поняття нежитлового приміщення.

Ключові слова: нежитлове приміщення, квартира, будівля, об'єкт цивільних прав, об'єкт нерухомого майна.

Резюме

Логвін В. С. Понятие нежилого помещения как объекта гражданских прав.

В научной статье уделяется внимание определению понятия нежилого помещения как объекта гражданских прав путем установления и анализа его признаков. На сегодняшний день категория «нежилое помещение» нуждается в совершенствовании понятия, которое бы учитывало недвижимый характер и самостоятельность нежилого помещения. Установлено, что признание нежилого помещения самостоятельным объектом прав возможно при условии, что такое помещение является выделенным и предназначено для использования в целях, не связанных с проживанием в этом помещении и/или обслуживанием других помещений здания. На основании анализа признаков дается понятие нежилого помещения.

Ключевые слова: нежилое помещение, квартира, здание, объект гражданских прав, объект недвижимого имущества

Summary

Logvin V. Concept of non-residential premises as object of civil laws.

In the scientific article pay attention to determination of concept of non-residential premises as an object of civil laws by establishment and analysis of his signs. To date category «non-residential premises» need perfection of concept which would take into account immovable character and independence of non-residential premises. It is set that confession of non-residential premises the independent object of rights maybe on condition that such apartment is distinguished and it is intended for the use in aims unconnected with a residence in this apartment and/or maintenance of other apartments of building. On the basis of analysis of signs the concept of non-residential premises is given.

Key words: non-residential premises, flat, building, object of civil laws, object of the real estate.

Отримано 5.06.2013