

УДК 347.459

Донець А. Г.

ДО ПИТАННЯ МОЖЛИВОСТІ НЕРУХОМОГО МАЙНА БУТИ ОБ'ЄКТОМ ДОГОВОРУ ЗБЕРІГАННЯ

У статті автор аналізує договір зберігання, а саме питання можливості зберігання нерухомого майна. Автор розглядає основні ознаки об'єкту цього договору і робить висновок, про можливість нерухомого майна бути об'єктом договору зберігання.

Ключові слова: договір зберігання, об'єкт договору, речі, нерухоме майно.

Під об'єктом договору зберігання розуміється те майно, яке покладавець передає зберігачеві з метою забезпечення його схоронності. Тобто об'єкт договору зберігання – це тотожне з поняттям предмету зберігання.

У доктрині цивільного права усталеною є точка зору, що об'єктом договору зберігання може бути лише річ, тобто певний об'єкт матеріального світу. Це виключає з кола об'єктів цього договору всі інші об'єкти цивільних прав, включаючи нематеріальні блага та майнові права.

Головна ознака об'єкту зазначеного договору полягає у можливості бути переданим зберігачеві. У такому разі постає питання про можливість нерухомих речей бути предметом зберігання.

Дане питання є одним з найстаріших питань у дослідженні цього договору. Чинний Цивільний Кодекс України 2003 року (далі – ЦК України), як і ЦК УРСР 1963 року, не містить ніяких обмежень щодо можливості передання на зберігання будь-яких речей, як рухомих, так і нерухомих. Не містилося такого обмеження й в дореволюційному праві. Однак ця обставина не перешкоджала науковцям практично одноголосно стверджувати про неможливість передання на зберігання нерухомих речей. До речі така теза обстоюється правниками і в сучасних умовах.

Таким чином, необхідно з'ясувати, які властивості речі можуть стати перешкодою до визнання її об'єктом договору зберігання, а значить предметом зберігання.

Згідно до положень ст. 181 Цивільного кодексу України (Далі - ЦК) 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. Відповідно до ч. 3 ст. 191 ЦК України нерухомістю вважається підприємство, як єдиний майновий комплекс, що використовується для здійснення підприємницької діяльності.

Рухомими речами є речі, які можна вільно переміщувати у просторі.

Звідси критеріями нерухомих речей, які відрізняють їх від рухомих, є наступні:

– природне походження – дану групу складають нерукотворні об'єкти, які були створені в процесі еволюції нашої планети;

– зв'язок з землею, котрий повинен бути настільки міцним, щоб не було можливості відриву даного об'єкту від землі без його знецінення та зміни призначення. Між тим, як вірно зазначається в літературі, вказаний критерій носить оціночний характер. Як вірно зазначав В.І. Сінайський, цей критерій не можна приймати до уваги „при успіхах сучасної техніки в переміщеннях предметів” [1, с. 127]. Що ж стосується поглядів інших правників, то, зокрема, Г.Ф. Шершеневич взагалі вказав, що питання про прочність та зв'язок будівлі з землею не може бути вирішено принципово [2, с. 130];

– значущість об'єктів для державних інтересів [3, с. 404-416]. Як вже було зазначено, закон відніс до нерухомості повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, підприємство, як єдиний майновий комплекс, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації. Але, на наш погляд, жоден з зазначених критеріїв повною мірою не може обумовлювати такі властивості речі, які б виділяли її з кола майна, яке може визнаватися предметом зберігання. Природне походження нерозривно пов'язане в даному контексті із знеціненням при переміщенні, що у свою чергу є поняттям відносним і не може бути принциповим критерієм. Законодавче закріплення режиму нерухомості на вищезазначені об'єкти, які мають певну значущість для держави, не може заперечувати можливість передання такого майна на зберігання. Наприклад, що заважає власникові передати на зберігання повітряне або морське судно? Чи можна робити висновок, що режим нерухомості, який розповсюджується на той чи інший об'єкт, не може виключати можливість цього об'єкту бути предметом договору зберігання?

В науці цивільного права існують різні погляди на обґрунтування неможливості зберігання нерухомих речей, не заперечуючи при цьому того, що об'єкти нерухомості можуть бути предметом охорони. Так, А. А. Сергєєв та Ю.К. Толстой зазначають, що відносно об'єктів нерухомості або фізичних осіб застосовується охорона [4, с. 606].

Так Д. І. Мейер зазначав, що (поклажа) (зберігання – А. Д.) за самою своєю метою може торкатися лише рухомого майна тому, що тільки таке майно вимагає свого збереження „сохранения” (збереження – А. Д.) шляхом поміщення його у приміщення [5, с. 631]. Цю точку зору фактично поділяв і Г.Ф. Шершеневич, коли вказував, що по відношенню до нерухомості надання приміщень постає недоцільним і збереження такого майна обмежується тільки особистим наглядом за ним [2, с. 494].

З.І. Шкундін ще до прийняття ЦК УРСР зазначав, що предмет договору зберігання, окрім індивідуальних ознак, повинен мати такі фізичні властивості, котрі дозволяють його зберігання у приміщенні зберігача або на території, яка знаходиться в розпорядженні останнього. Тому не можуть бути об'єктом зберігання предмети, які не можна відокремити від землі: будівлі, споруди, сади, тощо [6, с. 107].

На ті ж обставини посилався і К.А. Граве коли зазначав, що не можуть бути об'єктом договору, що досліджується, речі, котрі не можуть бути переміщенні з одного місця в інше, внесені та розміщенні у приміщенні або на обмеженій території, яка знаходиться у віданні зберігача [7, с. 325-326].

О.С. Йоффе, вже після набрання чинності ЦК УРСР, враховуючи норми останнього, зазначав, що якщо фізичні властивості об'єкта виключають перенесення його у господарську сферу зберігача, то й саме зберігання стає неможливим. Не може бути, на-

приклад, об'єктом договору зберігання житловий будинок [8, с. 490]. Слід відмітити, що сформульований О. С. Йоффе підхід зберігається та застосовується й сучасними вітчизняними авторами, які прямо зазначають, що об'єктом договору зберігання є тільки рухомі речі [9, с. 236].

Між тим існує і інший підхід до вирішення цього питання. Так, деякі з правників, коментуючи ст. 976 ЦК України „Зберігання речей, що є предметом спору”, наполягають на тому, що у даному випадку можливо передання на зберігання також й речей нерухомих [10, с. 614; 11, с. 602]. Заперечуючи виключний характер зазначеної норми, деякі ж з науковців постають супротивниками вищезазначеної точки зору. Зокрема, В.О. Тархов [12, с. 366] і З.І. Цибуленко [13, с. 12], посилаючись, зокрема, на зберігання за договором секвестру, висказували сумніви щодо заперечення можливості нерухомого майна бути предметом зберігання.

Вважаємо, що у цьому випадку більш виваженою є думка про те, що має місце виключення із загального правила, ніж його підтвердження.

Підсумовуючи вищенаведене, можна дійти висновку, що доктрина цивільного права заперечує можливість нерухомих речей бути предметом зберігання. Але це пов'язано не з режимом нерухомості, який має, або який розповсюджується, на конкретну річ, а від фізичних властивостей останньої бути переданою у відання зберігача.

Тобто, якщо об'єкт може бути відділений від земельної ділянки без знецінення та зміни його призначення та переданий у відання зберігачеві, але при цьому згідно чинного законодавства на нього розповсюджується режим нерухомості, цей об'єкт може бути визнаний таким, котрий може бути предметом зберігання. Теж саме стосується й тих об'єктів режим нерухомості на які був розповсюджений з огляду на їх значущість, а не на їх фізичні властивості (повітряні та морські суда, тощо).

Список використаних джерел та література:

1. Синайский В.И. Русское гражданское право. – М.: Статут, 2002. – 252 с.
2. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. – Тула: Автограф, 2001. – 720 с.
3. Захарова А. Е. Понятие недвижимости по российскому гражданскому праву // Объекты гражданского оборота: Сборник статей / Отв. ред. М.А. Рожкова. – М.: Статут, 2007. – С. 404-416.
4. Гражданское право: Учебник. Издание третье, переработанное и дополненное / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: «ПБОЮЛ Л.В. Рожников», 2001. – Том 2. – 736 с.
5. Мейер Д. И. Русское гражданское право: В 2 ч. по исправленному и дополненному 8-му изд. 1902. – Изд. 3-е, испр. М.: „Статут”, 2003. – 831 с.
6. Цивільне право. – М., – 1944. – Т.2. – 461 с.
7. Граве К. А. Отдельные виды обязательств. – М., – 1954. – С. 326.
8. Йоффе О.С. Избранные труды: В 4 т. – Т. III. Обязательственное право. – СПб.: «Юридический центр Пресс», 2004. – 837 с.
9. Цивільне право України. Договірні та не договірні зобов'язання: підручник / Бичкова С. С., Бірюков І. А., Бобрик В. І. та ін.; За заг. ред. Бичкової С.С. – К.: КНТ, 2006. – 498 с.
10. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: У 2 т. – 2-е вид., перероб. і доп. / За ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнєцової, В. В. Луця. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – Т. II. – 1088 с.
11. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. розробників проекту Цивільного кодексу України. – К.: Істина. – 928 с.
12. Тархов В. А. Советское гражданское право. Саратов. – 1979. – 521 с.
13. Цибуленко З. И. Обязательства хранения в советском гражданском праве. – Саратов, 1980. – 140 с.

Донец А.Г. К вопросу о возможности недвижимого имущества быть объектом договора хранения.

В статье автор анализирует договор хранения, а именно вопрос возможности хранения недвижимого имущества. Автор рассматривает основные признаки объекта настоящего договора и делает вывод, о возможности недвижимого имущества быть объектом договора хранения.

Ключевые слова: договор хранения, объект договора, вещи, недвижимое имущество.

Donets A.G. To the question about possibility of the real estate to be the object of agreement of storage.

In the article an author analyses the agreement of storage, namely question of possibility of storage of the real estate. An author examines the basic signs of object of this agreement and draws a conclusion, about possibility of the real estate to be the object of agreement of storage.

Key words: agreement of storage, object of agreement, things, real estate.

Надійшла до редакції 11.11.2008 р.