



Трибуна Молодого Вченого

УДК 347.23: 347.214.2 (477)

DOI <https://doi.org/10.32782/yuv.v5.2024.24>**М. Демчук,**аспірант кафедри цивільно-правових дисциплін та статистики
Міжнародного гуманітарного університету**ДЕЯКІ ПИТАННЯ ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТТЯ
ТА ОЗНАК НЕРУХОМОГО МАЙНА,
НА ЯКЕ ВИНИКАЄ ПРАВО ВЛАСНОСТІ**

Вступ. Об'єктом цивільних правовідносин (цивільних прав) вважається, те благо, щодо якого вони виникають, або те, на що спрямовані суб'єктивні права та обов'язки учасників цивільних правовідносин. Без об'єктів, цивільних відносин немає. Найпоширенішим об'єктом цивільних правовідносин є речі, які поділяються на рухомі та нерухомі.

Через введення у цивільне законодавство інституту нерухомого майна, законодавець легалізував право забезпечення майнових інтересів на нерухомість учасників цивільних відносин, вказавши, що державна реєстрація прав на нерухоме майно та угод з ним виступає юридичним актом визнання та підтвердження державою виникнення, зміни, обмеження (обтяження), переходу та припинення прав власності на нерухоме майно відповідно до положень ЦК України.

Поняття нерухомого майна досі в сучасному українському цивільному праві залишається актуальним і обговорюваним питанням, оскільки багато вчених-цивілістів продовжують піддавати його до всебічного аналізу. Спірні ситуації виникають через відсутність чітких кордонів та єдиних критеріїв, що дозволяють об'єкти речового права віднести до нерухомого майна та визначити їх правовий статус, а також відрегулювати виникнення права власності на

нерухоме майно. Наявні у законодавстві недосконалість та відмінність прийнятих рішень у судовій практиці, усе це ускладнює існуючу ситуацію у цій сфері і дозволяє знайти єдиний підхід до формулювання визначення поняття та ознак нерухомого майна, на яке виникає право власності.

У наукових колах, розглядаючи поняття нерухомості, одночасно як синоніми використовується такі правові поняття, як: нерухомі речі; нерухоме майно; нерухомість.

Слід звернути увагу, що в теорії цивільного права вони несуть різне смислове навантаження і не зовсім правильно їх ототожнювати.

Аналіз досліджень і публікацій.

Серед дослідників, які займалися даною проблематикою, слід відзначити О. А. Артюхову, І. В. Борщевського, М. К. Галянтича, С. Д. Гринько, О. В. Дзери, Р. А. Майданник, К. М. Некіт, А. М. Мирошніченко, О. Г. Поліщука, В. Я. Романіва, Н. В. Рабиновича, О. І. Сафончик, Є. О. Харитонова, Н. Д. Шестакової, М. В. Шульги та ін.

Метою статті є характеристика чинного законодавства України з метою визначення поняття та ознак нерухомого майна, на яке виникає право власності.

Виклад основного матеріалу.

Поняття нерухомого майна (нерухомості) зазначено у положеннях



статті 181 ЦК України, яке розуміється як: «земельні ділянки, об'єкти, розташовані на земельній ділянці, тобто об'єкти, переміщення яких без шкоди їх призначенню неможливе, у тому числі ліси, багаторічні насадження, будівлі та споруди» [10]. При цьому жодна з основних ознак законодавцем не роз'яснена. Далі у статті зазначено, що «до нерухомих речей відносяться також повітряні та морські судна, що підлягають державній реєстрації, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти».

У статті 191 ЦК України перелік поповнюється майновим комплексом – підприємством. Подібним чином визначається нерухомість і в Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [7].

Також, у вигляді приблизного переліку, додатково вказується частини житлових будинків та квартири, дачі, садові будинки, гаражні бокси та інші будівлі споживчого призначення. До поняття нерухомості звертається і Закон України «Про іпотеку», у якому визначається, що «під нерухомим майном слід розуміти «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» [8].

Незважаючи на значну увагу, що приділяється розгляду питань щодо визначення понять нерухомого майна та нерухомості у класичній та сучасній юридичній літературі, дотепер немає єдності думок щодо категорії нерухоме майно (нерухомість) та критеріїв, що відмежовують рухоме майно від нерухомого майна. Названу проблему найчастіше намагається вирішити судова практика.

В основі поділу речей на рухомі та нерухомі лежить безпосередній їх зв'язок із землею. Традиційно наявність міцного зв'язку із землею є відмінною ознакою нерухомого майна. Ця ознака відома була ще римському праву.

Одним з важливих положень римського права було те, що: «у якості нерухомого майна розглядалися як частина поверхні землі, так і предмети створені працею людини чи природні, та які нерозривно пов'язані із землею, зокрема споруди, будівлі, насадження тощо» [5, с. 153–154]. Ці предмети розглядалися як складові земельних ділянок. Внаслідок цієї обставини неможливо було встановити окреме право власності на будівництво або зелені насадження без встановлення права власності на земельну ділянку, на якій вони знаходилися. Саме у римському праві було сформульовано таке правило: «зроблене над поверхнею слідує за поверхнею і належить власнику земельної ділянки (*superficies solo cedit*)» [6, с. 77–89]. Послідовний розвиток цього положення призвів до того, що як частина нерухомості, тобто земельної ділянки, розглядався і повітряний простір, який розташований над цією земельною ділянкою.

Також у римському праві значною була й класифікація нерухомості за елементами, що входять до складу нерухомості. Так, римські юристи у складі нерухомості (*res soli*) розрізняли: «*inaedificatio* – будівлі, створені на земельній ділянці; *insemenatio* – рослини, посіяні на земельній ділянці; *implantatio* – рослини, посаджені на земельній ділянці» [5, с. 70–71].

Окремі науковці зазначають, що: «найбільшу важливість представляє розподіл речей на рухомі та нерухомі, бо ця відмінність утворилася історично, внаслідок переважного значення землі, чому й угоди стосовно нерухомого майна та речей завжди відрізнялися від угод стосовно рухомого майна та речей, при цьому земля у наслідок її обмеженості вимушено піддається, у приватному володінні, таким обмеженням, які далекі від рухомих речей» [4, с. 90–93]. Разом з тим, у розвиток вже сказаного, науковці звертають увагу на те, що: «під нерухомістю слід розуміти, передусім частину земної поверхні



і те, що з нею пов'язано настільки міцно, що зв'язок не може бути перерваний без порушення цілісності та призначення речей» [4, с. 90–93].

Незважаючи на те, що сам термін нерухоме майно (нерухомість) передбачає тісний зв'язок із землею в юридичній літературі, ця ознака піддається обґрунтованій критиці.

Окремі науковці визнаючи, що багато об'єктів можуть бути перенесені без шкоди їхньому призначенню, вказують, що, «як правило, об'єкти, що зміцнюються у землі фундаментом, мають міцний зв'язок і ставляться на неї на тривалий час, при цьому переміщення таких об'єктів є винятком із загального правила [2, с. 23–30]. Визначене вище закріплення поняття нерухомості у статті ЦК України – прийом юридичної техніки.

У науковій літературі також зазначається, що: «у ЦК України відокремлення нерухомих і рухомих речей від прав на них носить певною мірою штучний характер» [11]. Зазначені вище розбіжності у правовому режимі нерухомих і рухомих речей поширюються, передусім, на речові права, а не речі як такі.

Під правовим режимом нерухомого майна розуміється наявність особливих правил реалізації прав з володіння, користування та розпорядження майном.

Важлива характеристика правового режиму об'єктів цивільного права є їх оборотоздатність (статті 178 ЦК України). Під цим передбачається можливість відчуження об'єкта нерухомого майна за договором купівлі-продажу, міни або дарування або його переходу від однієї особи до іншої у порядку загального правонаступництва (у формі спадкування або реорганізації юридичної особи). За визнанням оборотоздатності нерухомих речей, у тому числі і нерухомості, поділяються на три категорії: не обмежені в обігу об'єкти нерухомого майна, які можуть вільно відчужуватися і переходити від однієї фізич-

ної особи до іншої; обмежені у обігу об'єкти нерухомого майна, які можуть належати лише певним учасникам цивільних відносин або перебування яких у обігу допускається за спеціальним дозволом; вилучені з цивільного обігу об'єкти нерухомого майна. Перелік нерухомого майна вилученого з об'єктів цивільного обігу повинен бути вказаний у законодавчому акті.

Із цивільного обороту в першу чергу вилучаються об'єкти нерухомого майна державної власності, які знаходяться у суспільному користуванні і не можуть, у формі публічних інтересів, бути об'єктами цивільно-правових відносин, до яких відносяться: надра, лісовий фонд, атомні станції та військово майно.

Невипадково, стаття 182 ЦК України називається «Державна реєстрація прав на нерухомість», хоча в ній йдеться про реєстрацію прав на нерухомі речі, а не самих речей, а у статті 181 ЦК України, присвяченій нерухомих та рухомих речам, використовуються терміни «нерухоме майно» та «нерухомість» у якості ототожнення. Тому, вважають науковці «визначення нерухомості, дане у статті 181 ЦК України, більше відповідає поняттю нерухомої речі, а стаття 191 ЦК України (підприємство) – поняттю нерухомого майна» [10].

Нерухомі речі зазвичай є складними, тому що складаються з сукупності різнорідних речей, що утворюють єдине ціле та використовуються за одним призначенням. Так, стаття 191 ЦК України визначає підприємство як «майновий комплекс, до складу якого входять різні категорії майна, призначені для його діяльності, включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди, обладнання, інвентар, сировину, продукцію, права, вимоги, борги, право на позначення, його продукцію, роботи та послуги» [10].

Отже, як зазначається у науковій літературі: «підприємство розуміється як юридично складна конструкція, до якої включені різні за природою



об'єкти цивільних прав і представляє своєрідну сукупність не тільки будівель і споруд, але і певних прав і обов'язків» [9, с. 59–66].

Серед традиційного визначення поняття нерухоме майно (нерухомість) лише земельна ділянка, якщо на ній відсутні будівлі, споруди чи насадження, належить до простих речей. При здійсненні угод з нерухомим майном, учасники цивільних правовідносин вправі розпоряджатись будь-якими з речей, які входять у нерухомість, так і будь-якими нерухомими речами, виключивши з їх складу будь-яку річ, що входить до неї.

Одним з питань, яке залишається неврегульованим, є питання щодо можливості віднесення до нерухомого майна, що не має із земельною ділянкою нерозривного зв'язку, при цьому відокремлення цього нерухомого майна від земельної ділянки є досить складним. Зазначене стосується тимчасових споруд та будівель, які необхідні для організації будівельних робіт із зобов'язанням їхнього подальшого знесення.

Міцний зв'язок із землею обертається, перш за все, фізичною сполученістю з певною земельною ділянкою, тобто фізичним зв'язком із житлом. Будівлі та споруди є результатом будівельної діяльності людини, що створюється нерухомістю. Підсумком цієї діяльності має стати акт державної реєстрації права власності на новостворене нерухоме майно.

Водночас, законодавець не приділяє достатньої уваги щодо визначення відмінностей між будівлею та спорудою. У середині цієї єдиної категорії виділяються певні різновиди, з якими пов'язані особливості правового режиму нерухомого майна, насамперед, це стосується житлових приміщень, які представлені у вигляді житлових будинків.

Від житлових будинків, призначених для постійного проживання, законодавець відрізняє будинки, призначені для інших видів людської діяльності. Однак для цілей визначення особливостей правового режиму

будівель і споруд всі ці функції можна звести до одного значення – не для постійного проживання – і позначити їх через категорію «нежитлові».

Забудівлі та споруди, будучи єдиним об'єктом права, мають складну внутрішню структуру, що становлять їх частини. Внутрішньою частиною будівлі є приміщення. Приміщення у будівлі може бути самостійним об'єктом цивільних прав, у зв'язку з чим виникає проблема визначення його правового режиму. Вирішення цього питання значуще для випадків встановлення спеціальних правил укладання угод, предметом яких є будівлі та споруди, зокрема під час здійснення договору оренди.

Необхідно відзначити, що ЦК України, розглядаючи надра і водні об'єкти у якості нерухомості, ставить їх у один ряд із земельними ділянками і робить їх незалежними від останніх. Однак, очевидно, що ні надра, ні водні об'єкти поза зв'язком із землею існувати не можуть.

У зв'язку із земельними ділянками нерухомі речі втрачають звичайне призначення і відповідно знижуються у ціні. Так, у якості нерухомих об'єктів, тобто як нерухомість, не розглядаються дерева, які вирощуються у спеціальних розсадниках, або будинки, призначені на знесення.

Миرونенко І. В. характеризує так звану традиційну нерухомість, тобто нерухомість, міцно пов'язану із землею вказує на такі її ознаки, як: «непереміщуваність і обмеженість самою природою (земля, надра тощо), що вимагає запровадження певних обмежень, оскільки необхідно суворе дотримання їх цільового призначення та врахування екологічних вимог; пов'язаність із землею таким чином, що їх переміщення спричинить шкоду функціональному призначенню або є вкрай дорогим (поза зв'язком із землею ці об'єкти нерухомістю не вважаються); наявність приватних показників (насамперед місцезнаходження певної земельної



ділянки); використання виключно відповідно до їх цільового призначення» [3, с. 154–163].

На думку Н. І. Верхоглядової, нерухомість це: «одна з основних правових, економічних і соціальних категорій нерухомого майна, що вимагають визначення меж, які дозволяють реалізовувати норми права» [1, с. 197–205].

Як зазначає Грущинська Н. «нерухомість є важливим складником національного багатства» [2, с. 23–30], тобто науковець звертає увагу на економічну складову нерухомого майна.

У юридичній літературі висловлюється думка, відповідно до якої «нерухоме майно, зазначене у статті 181 ЦК України, є поняттям юридичним, а не фактичним» [3, с. 154–163].

В обґрунтування вказаної позиції також зазначається, що: «нерухомістю може визнаватися лише майно, на яке може бути встановлено право власності та інші права, при цьому для виникнення таких прав необхідна відповідна державна реєстрація» [3, с. 154–163].

Зазначається, що «розподіл речей на рухомі та нерухомі обумовлений об'єктивно існуючими відмінностями між вказаними видами речей самою природою цих речей». Зокрема непереміщуваність нерухомого майна у просторі протиставляється мобільності рухомого майна, і така відмінність має, безперечно, правові наслідки.

Вважаємо, що юридична наука має переглянути поширену концепцію, згідно до якої заперечується факт існування як нерухомості самовільно побудованих приміщень, реально існуючих будівель, споруд тощо, які не пройшли державну реєстрацію. Обставина, у відповідності до якої на зазначені речі не виникає право власності, не має впливати на висновки про те, що вони не вважаються нерухомим майном, а отже вважатимуться саме рухомим майном тощо.

Звісно, йдеться про визнання права власності на житловий будинок, іншу

будівлю, споруду, тобто на нерухомість. Але якщо вирішується питання про визнання права власності, отже, річ існує саме як нерухомість.

У положеннях статті 376 ЦК України прямо вказується, що «самовільною спорудою є житловий будинок, іншу будову, споруду чи інше нерухоме майно, при цьому особа, яка здійснила самовільне будівництво, не набуває на неї права власності, однак, прав власності на таке майно може бути визнано за рішенням суду» [10].

Право на новостворений об'єкт нерухомого майна реєструється на підставі документів, що підтверджують факт його створення.

Таким чином, немає підстав вважати, що нерухоме майно стає таким лише після державної реєстрації. Воно об'єктивно існує до цього акту (інакше реєстрація неможлива), але права власності на нерухоме майно виникає після його вчинення. Не реєстрація перетворює майно на нерухоме, але «стабільність становища нерухомого майна дає можливість реєструвати його».

Отже, у юридичній науці склалися три теоретичні концепції визначення ознак нерухомості: перша, найпоширеніша, пропонує визнавати нерухомістю речі, які мають міцний зв'язок із землею.

Представники другої концепції, посилаючись на судову практику, пропонували при визначенні ознак нерухомості керуватися критерієм «акту цивільного зв'язку прав власника будівлі із землею, на якому вона побудована», вважаючи, що не треба визнавати нерухомістю споруди, побудовані на чужій землі та тимчасові будівлі.

Існувала й інша концепція, представники якої звертають увагу на те, що споруди, побудовані на чужій землі, у силу зобов'язального права необхідно вважати рухомими речами, а будівлі, створені у силу речового права на цю землю, нерухомими речами.



Остання теорія може знайти в сучасних правових системах як прихильників, так і опонентів, але дуже важко не вважати нерухомим майном будинок, зведений на землі, яка перебуває у довгостроковій оренді.

Тут слід звернути увагу на досвід законодавства зарубіжних країн, які об'єкти нерухомого майна визначають наступним чином.

Так, згідно з Швейцарським цивільним уложенням, майно, що відноситься до нерухомості, поділяється на такі види: земельні ділянки, гірські рудники та зареєстровані самостійні і постійні права на нерухомість.

Французьке законодавство виходить із найширшої концепції нерухомості. Цивільний кодекс Франції визначає, що майно є нерухомим за своєю природою через його призначення або внаслідок предмету, належність якого воно становить.

Основою розуміння нерухомості у французькому праві є уявлення про земельну ділянку. При цьому як складова частина земельної ділянки розглядається все те, що знаходиться під ґрунтом, так само як і все те, що знаходиться над земною поверхнею (повітряний простір).

До нерухомих речей за їх призначенням французьке законодавство відносить: машини, інструменти та сировину, які використовуються на підприємстві для обслуговування, експлуатації, тощо, хоча фактично вони є рухомими. Якщо ці об'єкти виділяються зі складу головного об'єкта, вони сприймаються як рухомі. Крім того, нерухомістю в силу їхнього призначення визнаються речі, приєднані власником до земельної ділянки назавжди.

Німецька модель нерухомості як основний об'єкт нерухомих речей розглядає земельну ділянку. Істотними частинами нерухомості розглядаються такі речі, які мають довготривалий та міцний зв'язок із земельною ділянкою, тобто зв'язок, який не дає можливості перемістити річ, не завдавши їй шкоди, невідповідної її призначенню.

У всіх державах законодавець тією чи іншою мірою орієнтується на одну із двох основних доктрин нерухомості.

Перша доктрина під нерухомістю має на увазі такі речі, які є нерухомими через їх природні властивості (нерухомість, нерозривно пов'язана із землею).

Друга доктрина, що має допоміжний характер, розглядає як нерухомі речі об'єкти цивільного права, які в силу закону наділені такими правовими ознаками, наприклад, літальні апарати, морські судна тощо.

Ця доктрина називається «нерухомість з закону». Законодавець використовує прийом юридичної фікції, наділяючи об'єкти, які за своїми природними якостями є рухомими речами, правовим режимом нерухомих речей (абзац другий частини першої статті 181 ЦК України), при цьому акцентується увага на те, що «вказаний режим також поширюється й на інші речі, права на які підлягають державній реєстрації» [10].

Такий підхід обумовлений міркуваннями юридичної техніки, що дозволяє спрощувати регулювання обігу значимих для економіки об'єктів.

Висновки. Можна зробити висновки, що у багатьох державах зазвичай встановлюють диференційовані правові режими нерухомості. В основі такого поділу лежать критерії, що враховують мету використання нерухомого майна, а також економічні цілі. У зв'язку з цим виділяють нерухомість, яка використовується для проживання, та нерухомість, що використовується в господарсько-побутових або комерційних цілях. Такий поділ є основою встановлення різних правових режимів цивільного обігу нерухомих речей залежно від зазначених критеріїв.

До поняття нерухоме майно (нерухомість) варто відносити усі ті об'єкти, які міцно пов'язані із землею. Це можуть бути різні споруди, природні об'єкти, тощо. Однак необхідно розуміти, що, крім нерухомості



за походженням, також існує нерухомість за законодавством. До цієї категорії входять ті об'єкти, які підлягають обов'язковій державній реєстрації.

В Україні існує окремі типи нерухомості: земля, житло та нежитлові приміщення. Земля виступає основним чинником та поділяється на: земельні ділянки, призначені під забудову або для інших цілей використання; природні комплекси, призначені їх експлуатації. В якості житла розуміється будова з усіма зручностями, призначена для проживання людини. У якості нежитлових приміщень розуміється комерційна нерухомість.

Зважаючи на викладене, можна узагальнити та запропонувати класифікацію об'єктів нерухомості, зокрема за такими критеріями:

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

2. За походженням: земельні масиви; окремі земельні ділянки; комплекси будівель та споруд; житлові багатоквартирні будинки; житлові одноквартирні будинки (особняки, котеджі); під'їзди (секції); поверх у під'їзді; квартира; кімната; літня дача; комплекс адміністративних будівель; будівля; приміщення чи частини будівель (секції, поверхи).

3. За готовністю до експлуатації: готові об'єкти; об'єкти, які потребують капітального ремонту чи реконструкції; об'єкти, які потребують завершення будівництва.

Представлена стаття присвячена окремим питанням визначення поняття та ознак нерухомого майна, на яке виникає право власності за законодавством України.

В статті акцентовано увагу на тому, що поняття нерухомого майна досі в сучасному україн-

ському цивільному праві залишається актуальним і обговорюваним питанням, оскільки багато вчених-цивілістів продовжують піддавати його до всебічного аналізу. Спірні ситуації виникають через відсутність чітких меж та єдиних критеріїв, що дозволяють об'єкти речового права віднести до нерухомого майна та визначити їх правовий статус, а також відрегулювати виникнення права власності на нерухоме майно.

Зазначено, що наявні у законодавстві недосконалості та відмінність прийнятих рішень у судовій практиці це ускладнює існуючу ситуацію у цій сфері і дозволяє знайти єдиний підхід до формування визначення поняття та ознак нерухомого майна, на яке виникає право власності.

Звернуто увагу, що до поняття нерухоме майно (нерухомість) варто відносити усі ті об'єкти, які міцно пов'язані із землею. Це можуть бути різні споруди, природні об'єкти, тощо. Однак необхідно розуміти, що, крім нерухомості за походженням, також існує нерухомість за законодавством. До цієї категорії входять ті об'єкти, які підлягають обов'язковій державній реєстрації.

В Україні існує окремі типи нерухомості: земля, житло та нежитлові приміщення. Земля виступає основним чинником та поділяється на: земельні ділянки, призначені під забудову або для інших цілей використання; природні комплекси, призначені їх експлуатації. В якості житла розуміється будова з усіма зручностями, призначена для проживання людини. У якості нежитлових приміщень розуміється комерційна нерухомість.

Запропоновано класифікацію об'єктів нерухомості за такими критеріями: 1) за функціональним призначенням; 2) за походженням; 3) за готовністю до експлуатації.



Ключові слова: цивільне право, цивільне законодавство, цивільні правовідносини, речові права, право власності, власність, нерухоме майно, нерухомість, майно.

Demchuk M. Some issues of defining the concept and characteristics of real estate to which ownership arises

The present article deals with the specific issues of defining the concept and characteristics of real estate to which ownership rights arise under Ukrainian law.

The article highlights that the concept of real estate still remains a relevant and debated issue in modern Ukrainian civil law, as many civil law scholars continue to subject it to comprehensive analysis. Disputes arise due to the lack of clear boundaries and uniform criteria that allow classifying property law objects as real estate and determining its legal status, as well as regulating the emergence of ownership of real estate.

It is noted that existing law imperfections and the differences in the decisions made in court practice complicate the current situation in the relevant area and prevent from finding a unified approach to defining the concept and characteristics of real estate to which ownership arises.

The author pays attention to the fact that real estate (immovable property) should embrace all those objects that are firmly connected to the land. It may concern various buildings, natural objects, etc. However, it is essential to remember that there is also real estate by law, in addition to real estate by origin. This category includes those objects that are subject to mandatory state registration.

In Ukraine, there are several types of real estate: land, housing, and non-residential premises. Land is the main factor and is divided into land plots intended for construction or other uses; natural complexes

intended for their exploitation. Housing is a building with all the amenities intended for human habitation. Non-residential premises are defined as commercial real estate.

The author proposes to classify real estate objects according to the following criteria: 1) by functional purpose; 2) by origin; 3) by readiness for operation.

Key words: civil law, civil legislation, civil law relations, real rights, property rights, ownership, property, real estate, real property.

Література

1. Верхоглядова Н.І., Щеглова О.Ю. Сутність і місце нерухомості в системі ринкових відносин. *Механізм регулювання економіки*, 2011, № 3. С. 197–205.
2. Гуцинська Н. Характеристика нерухомого майна як об'єкта цивільного права. *Цивільне право і процес. Підприємство, господарство і право*. 2/2020. С. 23–30.
3. Мироненко І. В. *Поняття та ознаки нерухомого майна* І. В. Мироненко. Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України. 2014. Вип. 34. С. 154–163.
4. Нікітін З.В. Співвідношення понять «рухоме» і «нерухоме» майно з урахуванням досвіду зарубіжних правових систем. *Юридичний вісник* 4 (29) 2013. С. 90–93.
5. *Основи римського приватного права: навчально-методичний посібник / за ред. Є. О. Харитоновна. Одеса: Фенікс, 2019. 297 с. (153-154)*
6. *Основи римського приватного права: підручник / В. І. Борисова, Л. М. Баранова, М. В. Домашенко та ін.; За заг. ред. В. І. Борисової та Л. М. Баранової. Х. : Право, 2008. 224 с. (С. 77–89)*
7. *Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 51, ст. 553) URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>*
8. *Про іпотеку. Закон України від 5 червня 2003 року № 898-IV (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 38, ст. 313) URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>*



9. Ходико Ю.Є. Підприємство як єдиний майновий комплекс та особливості його іпотеки. *Університетські наукові записки*, 2010, № 1 (33), С. 59–66.

10. Цивільний кодекс України. Науково-практичний коментар. Том 3. *Право власності та інші речові права.*

За ред. І.В. Спасибо-Фатєєвої. ЕСУС. 2023. 808 с.

11. Цивільне право. Особлива частина : навч. посіб. / [Аврамова О. Е., Вакулович Е. В., Горбенко А. С. та ін.]; за заг. ред. Ю. М. Жорнокуя, О. Є. Кухарева ; МВС України, Харків. нац. ун-т внутр. справ. Харків : ХНУВС, 2023. 420 с.

