

3. Димченко О. В. Житлово-комунальне господарство в реорганізаційному процесі: аналіз, проектування, управління : монографія / О. В. Димченко. – Х. : ХНАМГ, 2009. – 356 с.
4. Звіт «Житлово-комунальна сфера: у пошуках господаря» підготовлений CASE Україна в рамках проекту «Популярна економіка: моніторинг реформ» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.caseukraine.com.ua>.
5. Зозульов О. Аутсорсинг як інструмент підвищення конкурентоспроможності вітчизняних підприємств в умовах глобалізації / О. Зозульов, О. Микало // Економіка України. – 2012. – № 8. – С. 16–24.
6. Енергоефективність як ресурс інноваційного розвитку: національна доповідь про стан та перспективи реалізації державної політики енергоефективності у 2012 році / С. Ф. Єрмилов, В. М. Геєць, Ю. П. Яценко, В. В. Григоровський, В. Е. Лір [та ін.]. – К. : МАЕР, 2009. – 93 с.
7. Макаров Ю. Н. Модель оптимального управління виробництва при використанні аутсорсинга / Ю. Н. Макаров // Аудит и финансовый анализ. – М. : ООО Изд-во «Дом прессы», 2011. – Т. 2. – С. 350–358.
8. Нестеренко Т. В. Теперешні основи сталого розвитку житлово-комунального господарства / Т. В. Нестеренко // Механізм регулювання економіки. – 2012. – №1. – С. 182–187.
9. Павлов К. В. Проблеми функціонування та розвиток житлово-комунального господарства регіону / К. В. Павлов // Проблеми раціонального використання соціально-економічного та природно-ресурсного потенціалу регіону: фінансова політика та інвестиції. – Вип. XIV : зб. наук. пр. – №1. – К. : СЕУ ; Рівне : НУВГП, 2010. – С. 350–360.

Елена Стришенець. Роль и значение аутсорсинга в энергоэффективности и энергосбережении жилищно-коммунальной отрасли. В статье анализируется современное состояние жилищно-коммунального хозяйства как угрожающее развитию национальной экономики. Определяются деструктивные последствия для окружающей среды из-за влияния деятельности предприятий жилищно-коммунального хозяйства. Отмечается сложное инфраструктурное обеспечение жилищно-коммунального хозяйства. Детализируются основные и вспомогательные функции жилищно-коммунальной сферы. Выясняется роль аутсорсинга как привлечение внешних ресурсов сторонних организаций и оптимизации деятельности и уменьшение расходов предприятий на базе концентрации на основных сферах деятельности, или передачи вторичных или непрофильных функций сторонним исполнителям. Систематизированы основательные наработки большого количества ученых о роли аутсорсинга в энергоэффективной стратегии жилищно-коммунального хозяйства. Определены аспекты государственной программы реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2015–2025 гг.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, аутсорсинг, жилищная сфера, энергосбережение, коммунальная собственность, коммунальные услуги.

Elena Strishenets. The Role and Importance of Outsourcing in Energy Efficiency and Energy Saving Housing Industry. The article analyzes the current state of housing and communal services, as threatening the development of the national economy. Identify destructive effects on the environment due to the impact of housing and communal services. Indicated complex infrastructure maintenance Housing. Detailing the main and auxiliary functions of housing and communal services. It turns out the role of outsourcing, as outsourcing and other organizations optimize performance and reduce costs enterprise-based concentration on core areas, or secondary transmission or non-core functions outsourced. Fundamental developments systematized considerable number of scientists on the role of outsourcing in energy efficiency strategy Housing. Outlined aspects of the National Reform Program Housing for 2015–2025 years.

Key words: housing and communal services, outsourcing, housing, saving, communal property, utilities.

УДК 332.1

Костянтин Павлов – докторант кафедри міжнародних економічних відносин та управління проектами Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки

Диференціація об'єктів нерухомості в міжнародному вимірі

У статті з'ясовано сутність поняття «нерухомість». Досліджено значення об'єктів нерухомого майна. Обґрунтовано сутність нерухомості як окремої економічної категорії, у процесі чого розкрито подвійний характер її функціонування, що підкреслює її значущість і значно розширює сферу дослідження. Розглянуто

законодавчі та нормативні документи України, у яких розкрито зміст поняття «нерухомої речі». Досліджено й систематизовано підходи до визначення об'єктів нерухомості в різних країнах світу з урахуванням їх нормативно-правового забезпечення.

Ключові слова: нерухомість, нерухома річ, об'єкт нерухомості, нерухоме майно, ринок нерухомості, регіональний ринок нерухомості, нерухомість у регіоні.

Постановка наукової проблеми та її значення. В умовах сучасності перехідний період до моделі господарювання в Україні сприяв формуванню та розвитку ринку нерухомості, важливість чого для економіки країни обумовлюється тісним зв'язком з іншими елементами ринкової системи, адже його частини виступають як складова частина ринку споживчих товарів (житлова нерухомість і ринок інвестиційних факторів, факторів виробництва – комерційна, промислова земельна та виробнича нерухомість). Отже, нерухомість перебуває на перетині різних економічних процесів, приватних і суспільних інтересів та має важливе значення в системі суспільних відносин при будь-якому суспільному устрої.

Із функціонуванням нерухомості пов'язані життя й діяльність людей різних прошарків населення в усіх сферах управління, підприємництва та організації; це складова частина національного багатства та своєрідна основа для існування й розвитку організацій та підприємств будь-якої форми власності. Усе це робить дослідження нерухомості як окремої економічної категорії надзвичайно актуальним. Також відомо, що нерухоме майно – основа для існування та розвитку будь-якої сучасної держави та суспільства

Аналіз дослідження цієї проблеми. На сьогодні теоретико-методологічні основи та проблеми функціонування ринку нерухомого майна є актуальними й перебувають у центрі уваги. Серед науковців, праці яких стосуються економічної природи нерухомості та особливостей її ринкового обігу, виділяють таких, як А. Асаул, Л. Бєлих, А. Брижань, Н. Внукова, В. Геєць, І. Геллер, О. Каплій, О. Кашенко, О. Мірошніченко, В. Онищенко, Н. Павліха, В. Павлов, К. Паливода, М. Федотова.

Мета й завдання статті. Мета праці – дослідження сутності та уточнення значення нерухомості як об'єкта ринкових відносин, систематизація класифікаційних ознак нерухомості як спеціальної економічної категорії.

Виклад основного матеріалу й обґрунтування отриманих результатів дослідження. Нерухомість – єдина частина багатства країни, яка ніколи не залишить її межі, завжди буде основою для формування всіх інших видів власності на території держави. Поняття «нерухомість» та її розподіл на нерухоме й рухоме майно бере свій початок ще з часів римського права, згідно з нормами якого нерухомим вважаються речі, які не можливо перемістити чи зрушити з місця [2].

Визначення належності об'єкта до нерухомого або рухомого майна має велике значення у відносинах, пов'язаних із виникненням, переходом та припиненням права власності на ці об'єкти. Залежно від того, чи є об'єкт нерухомим майном, особа обирає для себе ту поведінку, яка встановлена законодавством для об'єктів нерухомості.

На думку Д. Розенберга, нерухоме майно, нерухомість – це реальна земельна та матеріальна власність, що включає все матеріальне майно над поверхнею землі, під поверхнею або прикріплене до землі [15]. Оксфордські вчені вважають, що нерухоме майно – це будь-яке майно, що складається із землі, будівель і споруд на ній [10]. На думку М. Кулагіна, за своєю природою майно є нерухомим унаслідок його призначення або внаслідок предмета, належним до якого воно є [9]. Водночас розуміння поняття «нерухомість» відповідно до змісту законодавства Росії з початку минулого сторіччя є більш ширшим і значно різніться; нерухомим майном за своїм визначенням є землі, угіддя, фабрики, заводи, будівлі, залізниці та порожні дворові місця [16].

У результаті узагальнення на теоретичному рівні поняття «об'єкта нерухомості» розуміють земельну ділянку разом з усією нерухомістю, яка є під нею й над нею; усе те, що без значної шкоди не може бути переміщене відносно землі – стосується й самої земельної ділянки. Незважаючи на тривалість використання у світовій практиці терміна «нерухомість», суттєвих розбіжностей у його змісті не простежуємо. Усі визначення зведено до того, що до нерухомості включають землю та все, що на ній є. Отже, можемо зробити висновок, що йдеться про землю й об'єкти, які з нею нерозривно пов'язані.

Сучасне тлумачення поняття нерухомого майна досить довго формувалося. Більшість країн світу рецепіювали положення римського приватного права, але підходи до розуміння нерухомості зазнавали певних змін.

На сьогодні кожна держава, зважаючи на власні правові традиції та рівень розвитку суспільних відносин, самостійно визначає речі, які є нерухомими або на які поширюється режим нерухомого майна. Такий підхід до визначення поняття нерухомого майна в різних правових системах відображено в нормативно-правових актах, які регулюють приватноправові відносини, а тому одна й та сама річ може мати різний статус: в одних країнах може бути нерухомою, а в інших – рухомою. Наведемо декілька прикладів із законодавства різних держав.

Згідно з цивільним законодавством Російської Федерації, нерухомість – це земельні ділянки; ділянки надр; відокремлені водні об'єкти та все, що міцно пов'язане із землею, а зокрема об'єкти, переміщення яких без значної шкоди їх призначенню неможливе (споруди, будинки, ліси, багаторічні насадження) [18].

За Цивільним кодексом Німеччини, до нерухомого майна віднесено землю та її складові частини; споруди; речі, що міцно пов'язані з ґрунтом; насіння, якщо воно внесене в землю; продукти землі, поки вони пов'язані з ґрунтом; насадження й рослини (ст.ст. 94–96 Німецького цивільного укладу) Відповідно, схожі ознаки нерухомого майна містяться й у Цивільних кодексах Швейцарії, Італії (ст. 812), Японії (ст. 86) [21].

Цивільний кодекс Франції поняття нерухомості розглядає в значно ширшому розумінні. До об'єктів нерухомого майна віднесено землю та пов'язані з нею споруди, урожай, ліси тощо; за її призначенням – машини, інструменти й сировина, що використовується на підприємстві, сільськогосподарське знаряддя та худоба, хоча за своєю природою вони є рухомими. У випадку виділення цих нерухомостей зі складу господарства вони розглядаються як рухоме майно. Під поняття нерухомості також підпадають майнові права, що встановлено на неї [2].

Відповідно до Цивільного кодексу Бразилії (ст. 43) 1920 р., нерухомими речами є ґрунт із його поверхнею, природними багатствами, ураховуючи дерева, плоди на корені, наземний простір і надра; те, що особа прикріплює до землі на тривалий час, посіви в землі, будівлі та споруди, які не можуть бути переміщені без руйнування, переобладнання, розламування або завдання їм шкоди; усе те, що власник відносить до нерухомості у зв'язку з використанням у промисловому виробництві, прикрашання або комфорту [25, с. 15].

Цивільний кодекс Республіки Куба 1987 р. (ч. 2 ст. 46.1) визначає, що матеріальними речами може бути нерухоме майно чи особиста власність, розуміючи під нерухомим майном землю й інші речі, прикріплені до неї так надійно, що це унеможливило б користування ними чи їх використання за попереднім призначенням [24, с. 11].

Цивільний кодекс Португалії визначає, що нерухомістю окремі види майна будуть у разі нерозривного зв'язку із землею [20, с. 34].

На суттєво іншому підході ґрунтується законодавство США. Законом «Про ліцензування і реєстрацію нерухомого майна» (1980 р.) визначено, що нерухомим майном є будь-яке майнове право на землю або майно, що розміщене на ній, незалежно від того, чи є воно матеріальним або нематеріальним, умовним чи безумовним, або розміщене в межах Федерації чи будь-де в іншому місці, уключаючи орендне право, строкові права й аналогічно визначені майнові права [23].

Дещо подібний підхід до визначення нерухомого майна застосовано в Торговельному й Цивільному кодексі Таїланду. У ст. 139 цього документа міститься таке трактування: «Нерухомим майном є земля, а також речі, надійно прикріплені до неї або які формують одне ціле з нею. Нерухоме майно також уключає речові права, пов'язані із землею або речами, що формують із нею одне ціле» [22].

Узагальнюючи викладене вище, можна зробити такі висновки: єдиною річчю, яка безперечно визнається нерухомим майном, є земля; положення законодавства окремих країн узагалі не передбачають можливість поширення режиму нерухомого майна на рухомі речі; у різних державах поняття «нерухоме майно» трактують по-різному; законодавство одних визначає нерухомість через права на неї, інших – через фізичні властивості (здатність до переміщення, можливість використання за цільовим призначенням тощо).

Розглянувши нормативно закріплені визначення, робимо висновок, що вони різняться між собою за місткістю, а не за якістю. А отже, узагальнимо: нерухомість – усе те, що без значної шкоди не може бути переміщене відносно землі. Це ж стосується й самої земельної ділянки (табл. 1).

Отже, нерухомість як економічна категорія являє собою створені людиною об'єкти різного призначення в сукупності із землею, жорстко прив'язані до неї, та такі, що мають вартість.

В Україні в період панування планової економіки поняття нерухомого майна було відсутнім в економічному лексиконі. Лише з упровадженням реформ стало зрозуміло, що без заснування та розвитку ринку нерухомості, що є одним із базових елементів ринкової економіки, її ефективне функціонування є неможливим [11].

Відомо, що нерухоме майно за будь-якого суспільного устрою займає особливе місце в системі суспільних відносин. І, незважаючи на те, що поняття «нерухомості» уведено в практичний обіг не так давно, проте, очевидно, що його значення виходить далеко за межі термінологічних уточнень.

Таблиця 1

Об'єкти нерухомості за законодавством країн світу

Об'єкт нерухомості	Відповідно до законодавства						
	Франції	Росії	Швейцарії	Японії	Італії	Німеччини	України
1. Земля, у тому числі:	+	+	+	+	+	+	+
земельні ділянки	+	+	+	+	+	+	+
ще не видобуті корисні копалини	+	+	+	+	+	+	+
відокремлені водні об'єкти	+	+	н.в.	н.в.	н.в.	н.в.	н.в.
2. Насадження, у тому числі:	+	н.в.	+	+	+	+	+
багаторічні насадження	+	+	н.в.	н.в.	н.в.	н.в.	
3. Будівлі та споруди, їх структурні елементи, у тому числі:	+	+	+	+	+	+	+
житлові будинки	+	+	+	+	+	+	+
квартири	+	+	+	+	+	+	+
місця загального користування житлових будинків	+	+	+	+	+	+	+
дачі	+	+	+	+	+	+	+
садові будинки	+	+	+	+	+	+	+
гаражі	+	+	+	+	+	+	+
інша постійно розміщена будівля	+	+	+	+	+	+	+
4. Передавальні пристрої	+	н.в.	н.в.	н.в.	н.в.	н.в.	+
5. Підприємства (їхні структурні підрозділи) як цілісні майнові комплекси	н.в.	+	н.в.	н.в.	н.в.	н.в.	+
6. Судна, у тому числі:	н.в.	+	н.в.	н.в.	н.в.	н.в.	+
морські та внутрішнього плавання	н.в.	+	н.в.	н.в.	н.в.	н.в.	+
повітряні	н.в.	+	н.в.	н.в.	н.в.	н.в.	+
7. Космічні об'єкти	н.в.	+	н.в.	н.в.	н.в.	н.в.	+

Примітка. 1. «+» – об'єкт нерухомості входить до складу поняття «нерухоме майно»; «н. в.» – віднесення об'єкта до нерухомого майна не врегульовано; 2. Сформовано та вдосконалено автором на основі джерела [2].

Саме нерухомість являє собою основу всієї системи ринкових відносин. Об'єкт нерухомості – не лише важливий товар, що задовольняє особисті потреби людей, а й капітал, що приносить прибуток. Нерухомість є основою національного багатства, що має за кількістю власників загальнонародний характер.

Проаналізувавши сучасні законодавчі, нормативні та правові акти України, ми визначили основні терміни, які використовуються для позначення об'єктів, що належать до об'єктів нерухомого майна. Цивільний кодекс України як основний акт цивільного законодавства використовує термінологію «нерухоме майно», «нерухомі речі», «нерухомість». За ним, до нерухомих речей належать земельні ділянки, а також об'єкти, розміщені на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни їх призначення [19].

Конституція України відокремлює землю й нерухоме майно (ст. 14; 142) [8], Господарський кодекс України визначають землю як природний ресурс (ст. 148) і також відокремлюють поняття «нерухомість» і «земля» [1]. Проте в деяких законодавчих актах трапляється тлумачення поняття «нерухомість». Так, у Постанові Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту №1» зазначено: «нерухоме майно (нерухомість) – земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, яке, згідно із законодавством, належить до нерухомого майна» [13]. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна» зовсім не подає тлумачення понять «нерухомість», «нерухоме майно», але визначає поняття «земельна ділянка» та «земельне поліпшення», а саме: «земельна ділянка – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами» [14]. «Земельне поліпшення – результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт». Такі ж тлумачення наведено в Законі України «Про оцінку земель» [3].

Зазначимо, що це визначення нерухомих речей є універсальним. Воно містить ознаки нерухомого майна, які повинні бути притаманні тому чи іншому об'єкту під час визначення його приналежності до нерухомого майна. Поняття нерухомого майна також поширюється на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, інші речі, права на які підлягають державній реєстрації. Юридичне визнання вказаного майна як нерухомого зумовлене тим, що воно дорого коштує й потребує особливого порядку реєстрації, передбаченого для нерухомості [12].

Розкривають зміст поняття «нерухома річ» також такі законодавчі акти:

– Закон України «Про іпотеку», за яким нерухоме майно (нерухомість) – це земельні ділянки, а також об'єкти, наявні на земельній ділянці й невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення [5];

– Закон України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування», відповідно до якого нерухомим майном визнається житловий будинок або його частина, квартира, садовий будинок, дача, гараж, інша постійно розміщена будівля, що підпадає під визначення першої групи основних фондів згідно із Законом України «Про оподаткування прибутку підприємств» [4];

– Закон України «Про охорону культурної спадщини», що визначає нерухомий об'єкт культурної спадщини як об'єкт культурної спадщини, що не може бути перенесений на інше місце без утрати його цінності з археологічного, естетичного, етнологічного, історичного, архітектурного, мистецького, наукового чи художнього погляду та збереження своєї автентичності [6];

– Закон України «Про податок з доходів фізичних осіб», за яким нерухоме майно – це об'єкти майна, які розміщені на землі й не можуть бути переміщені в інше місце без утрати їхніх якісних або функціональних характеристик, а також земля [7];

Ураховуючи вищевказані приклади, можна виділити такі ознаки нерухомих речей, що є основними та які потрібно розглядати в сукупності:

- об'єкти на земельній ділянці, нерозривно пов'язані з нею, тобто вони не можуть існувати без землі;
- переміщення зазначених об'єктів неможливе без їх знецінення та зміни призначення.

Відповідно до зазначених ознак, нерухомість є неоднорідною за своїм складом, функціями й здатністю задовольнити потреби ринку. До неї потрібно відносити не лише земельні ділянки, будівлі та споруди. Об'єктами нерухомості, виходячи з різних законодавчих актів, визнано також автозаправну станцію, асфальтобетонне покриття, багаторічні насадження, водні об'єкти, дамби, індивідуальні гаражі або місця на гаражних стоянках, пірси, свердловини тощо.

Усі об'єкти нерухомості, уключаючи житлову нерухомість, у реальній дійсності існують у єдності фізичних, економічних, соціальних і правових властивостей .

Фізичні характеристики нерухомості включають конструкцію та матеріал будівель, місцеположення, клімат, розміри, довкілля тощо. Усі об'єкти нерухомості підлягають впливу фізичних, біологічних, техногенних й інших процесів. У процесі їх експлуатації поступово змінюються їхні споживчі властивості та функціональна придатність, стан яких ураховується при укладанні договорів, володінні та користуванні майном.

Економічна концепція розглядає нерухомість як ефективний матеріальний актив та об'єкт інвестування. Основними економічними елементами нерухомого майна є вартість та ціна, які первинно виникають із його стану та корисності.

На *юридичному рівні* нерухомість відрізняється сукупністю публічних й особистих прав на неї, що встановлюються державою. Права на нерухоме майно може бути неподільним, частковим і розділеним на основі поділу майна на підземні ресурси, поверхню землі, будівлі та повітряний простір.

При розгляді ролі нерухомого майна із *соціальної сторони* його роль полягає в задоволенні фізіологічних, психологічних, інтелектуальних й інших потреб людей. Усе потрібне людині для виживання та гідного існування вона отримує від землі. Крім того, володіння нерухомістю необхідне для формування цивілізованого середнього прошарку суспільства. Зазначимо, що залучення нерухомості до ринкових відносин стимулює інвестиційну активність.

Нерухомість посідає основне місце при будь-якому суспільному устрої, виконуючи одразу дві функції – засобу виробництва та предмета споживання. З об'єктами нерухомості тісно пов'язане економічне й правове регулювання державою різних сфер матеріального виробництва та життя суспільства.

Підвищена економічна цінність нерухомості зумовлена тим, що в процесі її тривалого використання вона майже не втрачає своєї початкової цінності, оскільки є економічним благом тривалого використання. Крім того, усі об'єкти нерухомості завжди мають своє функціональне виробниче, або невиробниче призначення. При виробничому призначенні об'єкт нерухомості прямо або побічно бере участь у створенні продукції, виконанні робіт, наданні послуг. При невиробничому – забезпечує умови для проживання та обслуговування людей.

Висновки та перспективи подальшого дослідження. Проведене нами дослідження підтверджує, що нерухоме майно визначає багатство країни, оскільки ніколи не залишає її меж. Така особливість нерухомості не може не відобразитися на її обороті, у зв'язку з чим можна стверджувати, що на сьогодні обороту нерухомості між країнами світу не існує. Кожна держава встановлює свої правила такого обороту в межах правової системи, що унеможливорює глобальний розвиток ринку нерухомості. Водночас його розвитку й глобалізації може сприяти інша властивість нерухомого майна – характер прав власності або володіння.

Джерела та література

1. Господарський кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>
2. Асаул А. М. Економіка нерухомості : підручник / А. М. Асаул, І. А. Брижань, В. Я. Чевганова. – К. : Лібра, 2004. – 304 с.
3. Закон України «Про оцінку земель» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>
4. Закон України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування» від 26.06.1997 № 400/97-ВР [Електронний ресурс] : Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/400/97>.
5. Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003 № 898-IV [Електронний ресурс] : Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
6. Закон України «Про охорону культурної спадщини» від 08.06.2000 № 1805-III [Електронний ресурс] : Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1805-14>.
7. Закон України «Про податок з доходів фізичних осіб» від 22.05.2003 № 889-IV [Електронний ресурс] : Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/annot/889-15>.
8. Конституція України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>
9. Кулагин М. Предпринимательство и право: опыт Запада / М. Кулагин ; под ред. проф. Е. А. Суханова. – М. : Дело, 1992. – С.110–115.
10. Оксфордский толковый словарь по бизнесу. – М. : Прогресс Академия, 1995. – С. 543.
11. Павлов В. І. Нерухомість в Україні : підруч. для студ. вищ. навч. закл. / В. І. Павлов, І. І. Пилипенко, І. В. Кривов'язюк. – К. : Держ. акад. статистики обліку та аудиту, 2008. – 765 с.
12. Повітряний кодекс України від 04.05.1993 // Відомості Верховної Ради України. – 1993. – № 25. – Ст. 274; Закон України «Про космічну діяльність» від 15.11.1996 № 502 // Відомості Верховної Ради України. – 1997. – № 1. – Ст. 2.
13. Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. №1440 «Про затвердження Національного стандарту №1 „Загальні засади оцінки майна і майнових прав“» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>.

14. Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. № 1442 «Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>.
15. Розенберг Д. Терминологический словарь / Д. Розенберг. – Университет Рутгерс (США), 2000.
16. Свод. законов Российской Империи. – Т. 10. – Ч. 1 : Свод законов гражданских. – Петроград, 1914 . – С. 71.
17. Стрішенець О. М. До питання про майбутнє теорії ринкового фундаменталізму / О. М. Стрішенець // Науковий вісник. – Серія : Економічні науки / Буковинський держ. фінанс. ун-т. – Чернівці : Вид-во БДФУ, 2012. – Вип. 1. – С. 386–391.
18. Федеральный закон России «О государственной регистрации прав на недвижимость, имущество и сделок с ними» от 21.07.1997 №11-ФЗ.
19. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV [Електронний ресурс] : Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
20. Шевченко О. Некоторые особенности отношений с недвижимостью: понятие недвижимости и проблемы ее регистрации в Украине / О. Шевченко // Підприємництво, господарство та право. – 2002. – № 2. – С. 34–38].
21. Юридический энциклопедический словарь / под. общ. ред. В. Е. Крутских. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : Инфра-М, 2000. – VI. 450 с. – (Серия «Библиотека словарей „Инфра-М“»).
22. Commercial and Civil Code of Thailand [Elektronik resourse]. – Mode of access : <http://www.thailawonline.com/en/thai-laws/civil-code>.
23. Real estate licensing and registration act (RELPA) // Act of. – 1980. – P.L. 15. – No. 9 (Currentthrough 9/4/2009) USA [Elektronik resourse]. – Mode of access : <http://www.parealtor.org/content/upload/AssetMgmt/Legal%20Services/Laws%20&%20RegulationsLicensing%20Act%20current.pdf>.
24. The Civil code of Cuba // Law. – № 59. – passed by the National Assembly in its sitting of 16 July 1987 / Translated by Lawyers Without Borders. – London, 2009 [Elektronik resourse] // [148 сторінка вченого. Часопис цивільного і кримінального судочинства. – № 4(7)]. – Mode of access : <http://www.proyectoelectoral.cuba.es/Pages/ImageAttachment.aspx>.
25. The Civil code of Brazil / Aldao, Campos&Gil. One Wallstreet New-York-City. — St. Louis. : TheThomasLawbookco, 1920 [Elektronik resourse]. – Mode of access : http://openlibrary.org/books/OL20441520M/The_Civil_Code_of_BrazilBeing_Law_No._3_071_of_January_1_1916_in_Effect.

Константин Павлов. Дифференциация объектов недвижимости в международном измерении. В статье установлена сущность понятия «недвижимость». Исследовано значение объектов недвижимого имущества. Обоснована сущность недвижимости как отдельной экономической категории, в процессе чего раскрыт двойственный характер ее функционирования, что подчеркивает ее значимость и значительно расширяет сферу исследования. Рассмотрены законодательные и нормативные документы Украины, в которых раскрыто содержание понятия «недвижимой вещи». Систематизированы подходы к определению объектов недвижимости в различных странах мира с учетом их нормативно-правового обеспечения в процессе регулирования частноправовых отношений. В ходе исследования выделены основные признаки недвижимой вещи и определены ее физические, экономические, социальные и правовые характеристики. Определено отсутствие интегрированной связи по управлению международным рынком недвижимости. Уточняется, что регулирование рынка недвижимости происходит отдельно в каждой стране в рамках своей правовой системы.

Ключевые слова: недвижимость, недвижимая вещь, объект недвижимости, недвижимое имущество, рынок недвижимости, региональный рынок недвижимости, недвижимость в регионе.

Konstantin Pavlov. Differentiation of Real Estate in an International Context. This article revealed the essence of the concept of «property». Investigated value of real estate. The essence of real estate as a separate economic category, during which the disclosed dual nature of its operation, emphasizing its importance and greatly expands the scope of the study. Considered legislative and regulatory documents in Ukraine which disclosed the concept of «immovable». Exposed and systematic approach to the definition of real estate around the world with regard to the legal provision in the regulation of private relations. The study highlights the main features of immovable and determined its physical, economic, social and legal characteristics. Determined lack of communication on integrated management of international real estate market. Specifies that the regulation of the real estate market is separately in each country within its legal system.

Key words: real estate, fixed thing, property, real estate, real estate market, local real estate market, real estate in the region.