

<https://doi.org/10.15407/econlaw.2025.04.061>
УДК 347.27:347.2:346.3

Олег ПОДЦЕРКОВНИЙ, чл.-кор. НАПрН України,
д-р юрид. наук, проф., завідувач кафедри господарського права і процесу
Національний університет «Одеська юридична академія», м. Одеса, Україна
ORCID orcid.org/0000-0003-1095-3481

ЮРИДИЧНА ПРИРОДА ПРИНАЛЕЖНОСТЕЙ І СКЛАДОВИХ НЕРУХОМОСТІ: ПРОБЛЕМИ ВІДНЕСЕННЯ ВИРОБНИЧОГО ОБЛАДНАННЯ ДО ПРЕДМЕТА ДОГОВОРІВ ВІДЧУЖЕННЯ ЧИ ІПОТЕКИ

Ключові слова: виробниче обладнання, єдиний майновий комплекс, підприємство, господарські договори, правовий режим майна, іпотека, застава.

Досліджено правовий режим виробничого обладнання та його віднесення до приналежностей або складових частин нерухомості у господарському обороті. Проаналізовано теоретичні підходи до тлумачення ст. 186 та 187 Цивільного кодексу України та визначено, що виробниче обладнання є самостійним рухомим майном, на відміну від обладнання, яке обслуговує виробничі споруди. Обґрунтовано, що включення нерухомого майна та виробничого обладнання до єдиного договору відчуження чи іпотеки можливе лише за його чіткої специфікації або визначення предметом договору єдиного майнового комплексу (підприємства).

Вступ. Проблема визначення правового статусу виробничого обладнання у структурі нерухомого майна залишається однією з найменш досліджених у сучасному цивільному та господарському праві України. В умовах активного залучення у процеси кредитування промислових та аграрних комплексів, де взаємопов'язані споруди, технологічні лінії та обладнання утворюють функціональну єдність, виникає запитання: чи може таке обладнання вважатися приналежністю нерухомості або його складовою частиною, а отже, входити до предмета договорів відчуження чи іпотеки без спеціальної ідентифікації? Від відповіді на це запитання залежить правова визначеність договірних положень, передбачуваність бізнес-планів, захист права власності й стабільність забезпечувальних зобов'язань у сфері господарювання.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичні підходи до розуміння приналежності речі, сформульовані у ст. 186 Цивільного кодексу України (далі ЦК України), відображають класичне давньоримське поняття *accessorium sequitur principale* (приналежне йде за головним), однак його застосування у сфері сучасного господарського обороту породжує низку колізій. Зокрема, спроба віднесення виробничого обладнання, встановленого у будівлях виробничого призначення, до приналежностей нерухомості на підставі наведеного давньоримського поняття стикається з низкою проблем правового та економічного характеру.

Ц и т у в а н н я: Подцерковний О. Юридична природа приналежностей та складових нерухомості: проблеми віднесення виробничого обладнання до предмета договорів відчуження чи іпотеки. *Економіка та право*. 2025, № 4. С. 61—73. <https://doi.org/10.15407/econlaw.2025.04.061>

На жаль, дослідження правознавців в Україні щодо співвідношення речі та її приналежності чи складової досить поверхневі та не дають змоги змістовно відповісти на поставлені запитання, особливо якщо йдеться про речі, задіяні у господарському обігу. У підручниках із цивільного права та коментарях ЦК України, крім тривіальних прикладів на кшталт співвідношення скрипки та футляра, досить складно знайти відповідь на запитання про ознаки приналежності та складової речі з погляду потреб господарського обігу.

Метою статті є дослідження юридичної природи приналежностей і складових нерухомості та з'ясування правових підстав, за яких виробниче обладнання може бути включене до предмета іпотеки.

Результати дослідження. Відповідаючи на запитання про те, чи вважається виробниче обладнання окремою річчю, частинами іншої речі чи приналежностями, насамперед слід урахувати особливості застосування термінів «виробничий комплекс», «обладнання», «споруди» в українській діловій мові та нормативно-правових актах.

У чинному законодавстві України відсутнє чітке визначення терміна «виробничий комплекс». Трапляються згадки про окремі виробничі комплекси, наприклад, елеватори в контексті аграрної діяльності, зберігання зерна, митних операцій, обліку тощо. Зокрема, ст. 7 Закону України від 04.07.2002 № 37-IV «Про зерно та ринок зерна в Україні» встановлює, що суб'єктами зберігання зерна є: зернові склади (елеватори, хлібні бази, хлібоприймальні, борошномельні та комбікормові підприємства), суб'єкти виробництва зерна, які зберігають його у власних або орендованих зерносховищах, та інші суб'єкти господарювання, які беруть участь у процесі зберігання зерна.

Поняття «споруда», «будівля» та «комплекс» закріплені у Державних будівельних нормах «Склад та зміст проектної документації на будівництво», затверджених наказом Мінрегіону України від 04.06.2014 № 163 (ДБН А.2.2-3:2014).

Споруда — штучно створений об'ємний, площинний або лінійний об'єкт, що має природні або штучні просторові межі, встановлений стаціонарно (нерухомо) відносно землі та призначений для досягнення певних цілей (п. 3.22 ДБН А.2.2-3:2014).

Будівля — різновид споруди, що складається з несівних та огорожувальних або сполучених

(несівноогорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для життєдіяльності людей та виробництва продукції (п. 3.1 ДБН А.2.2-3:2014).

Комплекс — сукупність будинків, будівель, споруд будь-якого призначення, лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, об'єднаних цільовим призначенням, зведення яких здійснюється зазвичай за єдиною проектною документацією (п. 3.8 ДБН А.2.2-3:2014).

Основними для розв'язання питання щодо правового режиму обладнання та будівель (споруд) є положення ст. 179—187 ЦК України, зокрема щодо поняття речі, нерухомої та рухомої речі, частин речі та її приналежностей.

Відповідно до ст. 186 ЦК України річ, призначена для обслуговування іншої (головної) речі та пов'язана з нею спільним призначенням, є її приналежністю; приналежність слідує за головною річчю, якщо інше не встановлено договором або законом.

Отже, ЦК України визначає дві ознаки, що повинні одночасно враховуватися під час кваліфікації речі як приналежності:

- 1) призначення для обслуговування іншої (головної) речі;
- 2) пов'язаність із головною річчю спільним призначенням.

В юридичній літературі зазначено, що «Головна річ має самостійне значення, а її приналежність — залежне, допоміжне і слугує найкращому використанню головної речі» [1, с. 73]. «Приналежність не має самостійного значення та за призначенням без головної речі використовуватись не може, а тому є залежною від головної речі і має допоміжний статус. Головна та приналежна речі утворюють одне ціле, яке передбачає їх використання за єдиним призначенням, а тому вони розглядаються як одна річ» [2, с. 25]. «Якщо, наприклад, за договором передається головна річ, то з нею має передаватися і приналежність без установлення окремого обов'язку щодо цієї дії» [3, с. 118].

Відповідно до ст. 187 ЦК України складовою частиною речі є все те, що не може бути відокремлене від неї без її пошкодження або істотного знецінення; під час переходу права на річ її складові частини не підлягають відокремленню.

Отже, для кваліфікації складової частини речі відповідно до ЦК України необхідно встановити неможливість відокремлення цієї складової без пошкодження речі або її істотного знецінення.

Як вказано в коментарях до ЦК України, «Юридичне значення відокремлення складових частин речі полягає в тому, що вони виступають предметом цивільного обігу як єдине ціле. На окремі складові частини складної речі право власності може виникнути тільки в тому випадку, коли ця річ як самостійний об'єкт права перестане існувати і будуть реалізовані її окремі складові частини» [4, с. 162].

Положення ст. 186 та 187 ЦК України ставали предметом розгляду судових органів України, інших суб'єктів юридичного тлумачення та у доктрині права переважно в контексті приналежності одних об'єктів нерухомості до інших.

Зокрема, у постанові Верховного Суду від 31.07.2019 у справі № 127/24183/16-ц зроблено висновок, що «Житловий будинок може складатися власне із самого будинку або з будинку та інших приміщень, що забезпечують нормальне проживання в ньому людини (наприклад, гараж, погріб, сарай, відокремлений санвузол тощо). У цьому випадку будинок є головною річчю, а підсобні приміщення розглядаються як невід'ємна частина будинку (приналежність)... До складу садиби належать не лише житловий будинок і земельна ділянка, на якій він розташований, а й господарсько-побутові будівлі (які забезпечують власника необхідними для проживання засобами благоустрою, наприклад, сарай, гараж, санвузол тощо) та комунікації (водопостачання, очисні споруди тощо), а також багаторічні насадження» [5].

Верховний Суд також зазначив, що судовому захисту підлягає право власності на окрему, самостійну річ, якою «приналежність (частина 1 статті 186 ЦК України) не є та не може бути в силу своєї правової природи» [6].

Стосовно приналежних речей, які призначені для обслуговування належного сторонам нерухомого майна, Верховний Суд у справі № 910/12712/19 висловив позицію, що «згідно зі ст. 186 ЦК України вони не є окремими об'єктами права власності, а лише слідують за головною річчю, якщо інше не встановлено договором або законом» [7].

У справі 910/13835/21 Верховний Суд зауважив, що «не підлягають державній реєстрації речові права та їх обтяження на корисні копалини, рослини, а також на малі архітектурні форми, тимчасові, некапітальні споруди, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких можливе без їх знецінення та зміни при-

значення, а також окремо на споруди, що є приналежністю головної речі, або складовою частиною речі, зокрема, на магістральні та промислові трубопроводи (у тому числі газорозподільні мережі), автомобільні дороги, електричні мережі, магістральні теплові мережі, мережі зв'язку, залізничні колії» [8].

Міністерство юстиції України поширило роз'яснення: «Головна річ і належна є відокремленими одна від одної різнорідні речі. Різниця між ними полягає в тому, що головна річ може бути використана за призначенням і без належності, а належність за загальним для неї призначенням без головної речі використовуватися не може. Головна річ наділена самостійним значенням, а належність лише виконує допоміжну роль»... «Враховуючи норми статей 186, 380, 381 ЦКУ, господарсько-побутові будівлі (сарай, гараж, санвузол тощо), наземні та підземні комунікації (водопостачання, очисні споруди тощо), що розташовані з житловим будинком на одній земельній ділянці і призначені для забезпечення власника необхідними засобами благоустрою, вважаються приналежністю головної речі і не є самостійними нерухомими речами, у зв'язку з чим право власності на зазначені будівлі та споруди як на окремі об'єкти визнаватися не може» [9].

Дослідники намагалися розмежувати приналежність головної речі та її складової: «Складова частина речі не має самостійного фізичного існування, внаслідок її неможливості відокремлення без її пошкодження або істотного знецінення. В свою чергу, головна річ і приналежність є речі самі по собі самостійними і можуть фізично існувати незалежно одна від одної. Вони лише взаємопов'язані в межах цивільного обороту своїм спільним призначенням» [10]. Хоча такий підхід правильно орієнтує щодо сутності складової речі, характеристика взаємопов'язаності головної речі та приналежності потребує глибших застережень, з урахуванням потреб правової визначеності. «Спільність призначення» нічого не пояснює в контексті головної речі та її приналежності. Наприклад, з погляду єдиного майнового комплексу підприємства різні речі можуть мати спільне призначення для отримання прибутку, але вони не стають приналежностями один одного, оскільки мають різне призначення в межах загальної мети.

У цьому контексті треба враховувати думку, висловлену в судовій практиці: «Визначення

речі приналежністю визначається її природними властивостями, а також характером відносин, що виникають з приводу господарського призначення речі» [11].

Обладнання за своєю природою є річчю, яка може бути пов'язана зі спорудою (нерухомістю) у від'ємний або невід'ємний спосіб, призначатися для обслуговування об'єкта нерухомості чи мати самостійне господарське призначення.

За ознаками приналежності речі, передбаченими ст. 186 ЦК України, лише те обладнання об'єкта нерухомості, яке призначене для його обслуговування, може вважатися приналежністю цього об'єкта. Виробниче обладнання, яке призначене для виготовлення певної продукції чи виконання робіт, а не обслуговування будівель і споруд, не може вважатися приналежністю цих об'єктів нерухомості.

Обладнання може бути складовою нерухомого майна відповідно до ст. 187 ЦК України, якщо воно невід'ємне від споруд. Виробниче обладнання зазвичай може бути демонтоване без шкоди для конструктивної цілісності будівель та споруд, а отже, не може вважатися складовою нерухомого майна.

Висновок про те, що виробниче обладнання не може вважатися ані приналежністю, ані складовою річчю будівель та споруд виробничого призначення, підтверджується численними положеннями законодавства України, судовою й господарською практикою, про які йтиметься далі.

Насамперед слід враховувати те, що необхідною передумовою реєстрації речового права на нерухоме майно є інвентаризація об'єкта нерухомості, яка не передбачає одночасної інвентаризації виробничого обладнання. Саме на підставі інвентаризації новостворений об'єкт нерухомості набуває індивідуально-визначених ознак для внесення у Державний реєстр прав власності на нерухоме майно.

Водночас Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затверджена наказом Держбуду України від 24.05.2001 № 127, не передбачає вимог щодо інвентаризації виробничого обладнання у складі споруд виробничого призначення. У пп. «д» абз. 18 визначено, що «у приміщеннях будинків виробничого призначення обміряють фундаменти під обладнання або місця розташування обладнання зі схованими у підлогах фундаментами». Однак технічному опису під-

лягає лише технічне обладнання будинку, визначене як конструктивні елементи будинків (Додаток 1.12 до Інструкції), зокрема: прилади опалення, каналізації, санітарно-технічні прилади, сміттєпровід тощо. У цьому випадку йдеться лише про прилади виробничої споруди, які є її конструктивними елементами, що забезпечують функціонування, а не здійснення певної господарської діяльності у ній.

Обладнання будинків та споруд не є виробничим обладнанням. Зокрема, за Національним стандартом ДСТУ Б В.2.5-38:2008 «Інженерне обладнання будинків і споруд. Улаштування блискавкозахисту будівель і споруд (ІЕС 62305:2006, NEQ)» до інженерного обладнання споруд належать пристрої захисту від блискавки.

Аналогічно до державних будівельних норм ДБН В.2.5-56:2010 «Системи протипожежного захисту (32383)» визначено складові системи систем протипожежного захисту споруд.

У спеціальній літературі до інженерного обладнання будівель віднесено «комплекс технічних пристроїв, що забезпечують сприятливі (комфортні) умови побуту, трудової діяльності, технологічного процесу в приміщеннях громадської будівлі» [12, с. 6].

Санітарно-технічне обладнання будівель відокремлюється від технологічного. Наприклад, «внутрішній водопровід — це трубопроводи та інженерне обладнання, які призначені для забезпечення подачі води від зовнішніх мереж водопроводу до всіх внутрішніх водорозбірних приладів, технологічного обладнання і пожежних кранів» [13, с. 123].

Щодо елеваторних споруд варто звернути увагу на положення Державних будівельних норм України ДБН В.2.6-221:2021 «Конструкції силосів сталевих з гофрованою стінкою для зерна. Основні положення». У п. 1.1 наголошено, що положення ДСТУ «поширюються на проектування несучих конструкцій силосів сталевих з гофрованою стінкою, призначених для зберігання зернових, зернобобових та олійних культур, та продуктів їх переробки», але у п. 1.3 зроблено застереження, що «ці норми не поширюються на вимоги щодо пожежної безпеки, блискавкозахисту, планування та забудови територій, проектування інженерних мереж та технологічного обладнання, оцінки впливу на довкілля». Отже, вимоги до технологічного обладнання не пов'язані з вимогами до силосів як споруд елеваторів.

Обладнання споруди можна вважати її приналежністю, якщо воно призначене для її обслуговування, а не виконує виробничі функції.

Виробниче обладнання та будівлі виробничого призначення є окремими з погляду нерухомості об'єктами бухгалтерського обліку. Зокрема, відповідно до п. 5 Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 7 «Основні засоби», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 27.04.2000 № 92, для цілей бухгалтерського обліку основні засоби класифікуються за такими групами: основні засоби (земельні ділянки; капітальні витрати на поліпшення земель, не пов'язані з будівництвом; будівлі, споруди та передавальні пристрої; машини та обладнання; транспортні засоби; інструменти, прилади, інвентар (меблі); тварини; багаторічні насадження тощо) та інші необоротні матеріальні активи (бібліотечні фонди; малоцінні необоротні матеріальні активи; тимчасові (нетитульні) споруди; природні ресурси; інвентарна тара; предмети прокату та ін.).

Отже, виробниче обладнання є окремим видом основних засобів, яке обліковується та амортизується у відмінному від нерухомості порядку.

Такий стан правового регулювання впливає з того, що виробниче обладнання може істотно відрізнитися одне від одного як за кількістю та якістю, так і за технічними характеристиками. Тому його ідентифікація лише за ознакою встановлення у певній виробничій споруді, зокрема з метою забезпечення виконання зобов'язання, позбавлена визначеності, а отже, й сенсу, та не застосовується у господарській практиці.

Вказівка на виробниче призначення певного об'єкта нерухомості у правовстановлювальних документах не означає наявності чи певну характеристику виробничого обладнання у відповідних будівлях або спорудах.

Призначення будівель і споруд у державному реєстрі прав на нерухоме майно, якщо йдеться про новостворене майно, визначається на підставі технічного паспорта та проектно-дозвільних документів, зокрема щодо введення в експлуатацію об'єкта нерухомості. Це правило є незмінним з моменту створення відповідного Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі ДРРП) від 01.01.2013. Зміна призначення нерухомого майна вимагала б нової інвентаризації та внесення змін у ДРРП, що є дорогавартісним, не вимагається законодавст-

вом і здійснюється винятково за бажанням власника у разі потреби, зокрема реконструкції підприємства.

Тому у випадку, коли у правовстановлювальних документах міститься назва об'єкта нерухомості, зокрема «виробничий комплекс», це означає, що відповідна назва та призначення були закріплені у відповідному державному реєстрі на момент реєстрації речового права, але не означає, що відповідний комплекс містить певне виробниче обладнання чи є готовим бізнесом (підприємством).

Суди України розв'язують подібні питання у процесі аналізування вимог орендарів щодо компенсації вартості поліпшень орендованого майна.

Так, у рішенні Господарського суду в справі № 916/2168/21 розглянуто ситуацію, коли наймач установив обладнання в орендованому приміщенні. Суд зазначив, із посиланням на положення ст. 778 ЦК України, що якщо поліпшення (обладнання) можуть бути відокремлені від речі без її пошкодження, наймач має право на їхнє вилучення [14].

У постанові Касаційного господарського суду в складі Верховного Суду від 16.02.2022 у справі 914/785/20 зазначено, що до невід'ємних поліпшень належать «повна заміна окремих конструктивних елементів орендованих приміщень, які зазнали руйнування внаслідок тривалої експлуатації (заміна вікон, дверей, підлоги, системи опалення, водопостачання, каналізації, енергозабезпечення, зовнішніх мереж» [15].

У науковій літературі невід'ємні поліпшення нерухомого орендованого майна обґрунтовано так: «демонтаж систем газопостачання, електропроводки і опалення, вмонтованих у стіни, стелю і підлогу, об'єктивно здійснити неможливо без пошкодження орендованого майна і зменшення його цінності» [16, с. 94].

Отже, неможливість демонтажу обладнання споруди без шкоди для цієї споруди є критерієм віднесення витрат на його оновлення до поліпшень орендованого нерухомого майна.

Відповідно, обладнання, яке може бути відокремлене від нерухомого майна без пошкодження цього майна чи втрати можливості використовувати це майно за призначенням, не вважається складовою нерухомого майна та може вилучатися для цілей обігу. Це підтверджує, що виробниче обладнання не є складовою споруди, де воно розміщене.

З урахуванням цього звичайна практика суб'єктів господарювання — чітка специфікація виробничого обладнання, яке є предметом правочинів.

Зокрема, на публічному електронному майданчику SETAM виробниче обладнання визнається предметом окремих комерційних пропозицій (розд. «Обладнання»), поряд із нерухомим майном (розд. «Будівлі»). Наприклад, пропонується до продажу лот «Добровільний продаж. Котельня (обладнання котельні)». Акцентується увага, що «Обладнання котельні розміщується у приміщенні виробничого цеху розмірами 20,8 × 18,0 та висотою 4,8 м... Специфікація обладнання додається. Покупець самостійно здійснює демонтаж обладнання та його вивезення» [17]. Якщо разом із об'єктами нерухомості продається обладнання, робиться спеціальне застереження [18].

Також суди розглядають позови про повернення обладнання як рухомого майна, зокрема обладнання. Наприклад, у постанові Касаційного господарського суду в складі Верховного Суду від 21.02.2024 у справі № 902/207/22(902/770/23) суд визнав правомірною вимогу позивача про зобов'язання повернути із оренди «рухоме майно (обладнання)» [19], в підсумку судових спорів було видано судовий наказ про повернення відповідного нерухомого майна [20].

Ці приклади демонструють, що функціональне призначення виробничих споруд, а також факт розміщення виробничого обладнання у них не впливає на юридичну долю цього обладнання, яке вважається окремим об'єктом правочинів. Якщо б обладнання було приналежністю нерухомості, зокрема комплексу будівель і споруд, тоді б окремий продаж відповідного обладнання без продажу будівель та споруд був би неможливим.

З метою поєднання споруд і виробничого обладнання у складі комплексного предмета правочинів в українському праві використовується інститут єдиного майнового комплексу підприємства. Рівнозначним поняттям є «цілісний майновий комплекс», який застосовувався переважно до 2004 р. (моменту набуття чинності Цивільним кодексом України) на підставі чинного раніше законодавства про приватизацію. У доктринальній літературі це визначено як «особливий комплекс речей» [21, с. 210].

Так, ст. 191 ЦК України передбачає, що підприємство є єдиним майновим комплексом,

який використовується для здійснення підприємницької діяльності. До складу підприємства як єдиного майнового комплексу входять усі види майна, призначені для його діяльності, зокрема земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировина, продукція, права вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інше позначення та інші права, якщо інше не встановлено договором або законом.

У законодавстві про банкрутство інститут єдиного майнового комплексу застосовується для недопущення дрібного розпродажу майна підприємств та забезпечення їх подальшого функціонування як підприємств у разі задоволення вимог кредиторів. Наприклад, відповідно до ч. 14 ст. 96 ЦК України із процедур банкрутства продаж майна державних підприємств та господарських товариств, у статутному капіталі яких більше 50 % акцій (часток) належать державі, першочергово відбувається шляхом продажу майна боржника як єдиного майнового комплексу. До складу такого єдиного майнового комплексу включаються земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, право на торговельну марку або інше позначення, а також права на земельні ділянки.

Приватизаційне законодавство також широко застосовує термінологію єдиного майнового комплексу як окремого об'єкта приватизації. Зокрема, у ст. 26 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» встановлено особливості приватизації єдиного майнового комплексу державного підприємства.

Кваліфікація єдиного майнового комплексу підприємства як предмета господарських угод дає змогу здійснювати продаж майна як готового бізнесу (підприємства) без виділення в його складі нерухомого майна, обладнання, торгової марки та інших активів і пасивів.

У судовій практиці підтверджується можливість продажу обладнання у складі єдиного майнового комплексу підприємства. Наприклад, у постанові Верховного Суду від 18.02.2021 у справі № 14/5026/1020/2011 визначено, що у вартість цілісного майнового комплексу входить вартість споруд та обладнання [22].

Відомий український електронний майданчик «Prozorro.Продажі», який здійснює публічний продаж майна, зокрема державного та комунального, розмежовує пропозиції «комплекс будівель та споруд» [23—25] та «єдиний майновий комплекс підприємства» [26—28]. Так, під

час продажів зазначається: «Єдиний майновий комплекс міні-сироварня: приміщення міні-сироварні та обладнання» [29].

З цих оголошень видно, що комплекс об'єктів нерухомості будь-якого виробничого призначення не набуває значення підприємства у розумінні ст. 191 ЦК України без вказівки на те, що майновий комплекс є єдиним чи цілісним та продається як готовий бізнес.

Наприклад, це прямо вказано у рішенні Господарського суду Черкаської обл. від 27.12.2018 у справі № 925/932/18, законність якого підтверджена постановою Північного апеляційного господарського суду від 26.05.2020. Зокрема, юридичну долю обладнання під час передачі на зберігання нерухомості визначено так [30]:

«Підставою позовних вимог до Відповідача-2 (Науково-виробничого приватного підприємства «ДАК-Електропром») позивач визначив порушення (неналежне виконання) Відповідачем-2 умов договору зберігання від 27.10.2015, що спричинило нестачу й розкомплектування обладнання та устаткування, що є складовою частиною майна єдиного майнового комплексу... «Договір зберігання від 27.10.2015 не визначає майно, яке передається позивачем відповідачу на зберігання, як єдиний майновий комплекс колишнього Державного підприємства фірми «Оризон Транс» в розумінні ст. 191 Цивільного кодексу України. Навпаки, ...вбачається, що позивач передав відповідачу на зберігання не єдиний майновий комплекс колишнього державного підприємства фірми «Оризон Транс», а окреме індивідуально визначене нерухоме майно виробничо-технічного призначення (будівлі, споруди, приміщення). Речі, нестача і розукомплектування яких завдали позивачу стягувану суму збитків, позивачем відповідачу на зберігання за договором зберігання від 27.10.2015 не передавались і вони не є приналежностями чи складовими частинами, чи однією річчю із фактично переданим позивачем відповідачу на зберігання за цим договором нерухомим майном...».

Отже, виробниче обладнання не може вважатись приналежністю чи складовою нерухомої речі (зокрема виробничих будівель і споруд), а кваліфікується окремим рухомим майном, яке може бути частиною єдиного майнового комплексу підприємства за умови чіткого зазначення про це у правовстановлювальному документі та господарському договорі.

Таке розмежування впливає на форму та зміст договірних відносин щодо відчуження й застави відповідного обладнання (устаткування). Застава рухомого майна здійснюється на підставі договору застави рухомого майна, що укладається відповідно до положень ЦК України та Закону України «Про заставу». На основі застави кредитор має право у разі невиконання боржником встановленого заставою зобов'язання одержати кошти від вартості заставленого рухомого або нерухомого майна переважно перед іншими кредиторами цього боржника, якщо інше не передбачено законом (ст. 572 ЦК України). Також застава рухомого майна може здійснюватися на підставі договору закладу — застава рухомого майна, що передається у володіння заставодержателя або за його наказом — у володіння третій особі (ч. 2 ст. 575 ЦК України).

Забезпечення виконання зобов'язань за рахунок нерухомого майна, яке залишається у володінні власника, здійснюється на підставі договору іпотеки, порядок виникнення, зміни та припинення зобов'язання за яким встановлено положеннями ЦК України та Закону України «Про іпотеку». Зокрема, іпотекою визнається застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи, а також застава об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості (ч. 1 ст. 575 ЦК України). Дещо ширше поняття «іпотека» визначає Закон України «Про іпотеку»: це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні й користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право у разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання задовольнити свої вимоги за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому Законом України «Про іпотеку».

Для договору застави рухомого майна та договору іпотеки законодавство України передбачає різний порядок оформлення.

Згідно зі ст. 577 ЦК України, якщо предметом застави є нерухоме майно, договір застави підлягає нотаріальному посвідченню. Водночас нотаріальне посвідчення договорів застави рухомого майна, зокрема виробничого обладнання, не вимагається, але може бути здійснено за згодою сторін.

У випадку, якщо одночасно заставляється виробниче обладнання та встановлюється іпотека нерухомого майна, у якому це обладнання змонтоване, звичаєм ділового обороту України є окреме укладання договору застави рухомого майна (обладнання) та договору іпотеки відповідно.

Проте не можна виключати укладання єдиного договору, який поєднував би одночасне обтяження нерухомого та рухомого майна, що підпадало б під характеристику змішаного договору, передбаченого положеннями ч. 2 ст. 628 ЦК України.

Практика укладання змішаних договорів, що поєднують заставу рухомого майна та іпотеку, не є поширеною в Україні, оскільки за такого способу оформлення виникають складнощі специфікації предмета договору з одночасним врахуванням у його змісті вимог двох різних законів: «Про заставу» та «Про іпотеку». Змішаний договір у цьому разі утруднює здійснення реєстраційних процедур, що є відмінними для застави рухомого майна та іпотеки, позаяк виникала б неясність щодо того, які реєстраційні данні стосовно якої окремої речі здійснювати.

У будь-якому разі коли суб'єкти господарювання мають намір укласти змішаний (комплексний) договір щодо забезпечення виконання певного зобов'язання за рахунок виробничого обладнання та споруд виробничого призначення, то формально такий правочин не може називатися «іпотечним договором», адже предметом іпотеки є винятково нерухоме майно.

Кваліфікація виробничого обладнання як самостійного об'єкта речових і зобов'язальних прав має принципове значення для порядку реєстрації обтяжень на відповідне майно. Зокрема, внесення у Реєстр обтяжень рухомого майна інформації про наявність застави певного рухомого майна не є обов'язковим та не впливає на дійсність застави рухомого майна, а лише надає перевагу заставодержателю перед іншими кредиторами у разі стягнення боргів із заставодавця у процедурах банкрутства чи виконавчому провадженні.

Реєстрація речових прав на нерухоме майно має іншу природу, призначення та наслідки: речові права на нерухоме майно та їх обтяження виникають з моменту такої реєстрації. Будь-які дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяжень, зареєстрованих у

Державному реєстрі прав, відповідно до Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» вчиняються на підставі відомостей про речові права, обтяження речових прав, що містяться у цьому реєстрі. Отже, державна реєстрація іпотеки має правовстановче значення для прав іпотекодержателя за іпотечним договором. Без такої реєстрації права іпотекодержателя виникнути не можуть.

Відповідаючи на запитання про те, як мають описуватися приналежності нерухомого майна в іпотечних договорах з метою їхнього включення до іпотеки, потрібно звернути увагу на змістовне наповнення предмета договорів застави та іпотеки.

Згідно з ч. 3 ст. 576 ЦК України права заставодержателя (право застави) на річ, яка є предметом застави, поширюються на її приналежності, якщо інше не встановлено договором. Водночас законодавство про заставу та іпотеку не розкриває питання приналежностей, що вимагає застосування до цих відносин загального розуміння приналежності речі, обговорюваних вище.

Крім того, має враховуватися, що під час інтерпретування законодавства про іпотеку суди виходять із обмежувального тлумачення предмета іпотеки, ґрунтуючись на підході, що іпотека як право на чужу річ поширюється на конкретну індивідуально-визначену річ, яка визначена в договорі. Зокрема, саме таку позицію висловлено у постанові Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду в складі Верховного Суду від 18.04.2022 у справі № 520/1185/16. Також у цій справі Верховний Суд зазначив, що «учасники цивільних відносин за допомогою такого універсального регулятора приватних відносин, як договір, могли встановити в договорі іпотеки, що іпотека поширюватиметься й на будівлю (споруду) чи об'єкт незавершеного будівництва, що будуть збудовані після укладення договору іпотеки. У випадку відсутності такої вказівки в договорі іпотеки, що іпотека поширюватиметься й на будівлю (споруду) чи об'єкт незавершеного будівництва, що будуть збудовані після укладення договору іпотеки, підстави для поширення іпотеки на такі об'єкти відсутні» [31]. Цей підхід отримав назву «спеціалітету права іпотеки» [32]. Він впливає з п. 3 ч. 1 ст. 18 Закону України «Про іпотеку», який передбачає, що істотною умовою договору іпотеки визнається: опис предмета іпотеки, достатній для його ідентифікації, та/або його реєст-

раційні дані, зокрема ідентифікатор об'єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (для об'єктів, яким присвоєно ідентифікатор до укладення іпотечного договору), кадастровий номер.

Екстраполюючи останнє на проблему віднесення виробничого обладнання до складових іпотеки будівель і споруд, можна висувати, що за відсутності чіткої вказівки в договорі іпотеки на заставу виробничого обладнання, відсутні підстави для поширення умов іпотечного договору на таке обладнання. Це обумовлено потребами ефективності процедури звернення стягнення на предмет іпотеки, адже відсутність чіткої ідентифікації предмета обтяження унеможливорює у практичному сенсі реалізацію відповідних процедур.

Не можна ігнорувати у цьому разі й економічний аспект проблеми. Виробниче обладнання зазвичай має високу автономну вартість, що значно перевищує вартість будівель і споруд, його можна використовувати в іншому місці окремо від будівель і споруд, первісно призначених для монтажу такого обладнання. Водночас приналежність є допоміжним майном, економічно та юридично підпорядкованим головному.

Визнання виробничого обладнання, вартість якого перевищує вартість нерухомості, приналежністю виробничих споруд порушувало б принцип правової визначеності, адже призводило б до прихованого обмеження права власності особи без чіткого її волевиявлення, що суперечить конституційному принципу непопущності приватної власності (ст. 41 Конституції України).

Особливо це небезпечно, якщо обладнання є предметом окремого фінансування, оренди або застави, позаяк обтяження потребує чіткої ідентифікації. Отже, визнання виробничого обладнання приналежністю чи складовою нерухомості без ґрунтовних договірних підстав створює ризик подвійного обтяження або неправомірного звернення стягнення.

Принцип правової визначеності широко застосовується в українській правовій системі [33] та в юридичній доктрині договірного права [34], зокрема із визнанням того, що договір «є джерелом визначеності обов'язку особи» [35]. З урахуванням цих підходів та положень ст. 638 ЦК України, за якою предмет є істотною умовою договору, а факт його укладання пов'язаний із досягненням згоди сторін щодо всіх

істотних умов, а також із вимогою чіткої ідентифікації предмета іпотеки (п. 3 ч. 1 ст. 18 Закону України «Про іпотеку»), можна вважати, що усі сумніви щодо обсягу обтяження слід тлумачити на користь прав власника майна, а не іпотекодержателя (заставодержателя).

Практика укладання іпотечних договорів є доволі різноманітною, разом із тим підходи до описування приналежностей нерухомості у складі предмета іпотеки з урахуванням численних спорів щодо предмета обтяження та оскарження процедур звернення на нього стягнення вимагають якомога точнішої специфікації предмета іпотеки.

Включення до предмета іпотеки формулювання «також усі приналежності», з урахуванням значення приналежності речі в українському праві та принципу правової визначеності, не є підставою для поширення іпотеки на виробниче обладнання, призначене для монтажу у відповідних об'єктах нерухомості та механізації виробничих операцій. Це формулювання може свідчити лише про відчуження або передачу в іпотеку разом із будівлями та спорудами виробничого комплексу комунікаційного, охоронного, освітлювального, каналізаційного, водо-, газо-, опалювального та іншого допоміжного обладнання, яке обслуговує саму будівлю чи споруду, є невід'ємним конструктивним елементом об'єктів нерухомості та не може бути відокремлене від цих об'єктів без шкоди для конструктивної цілісності будівель і споруд або втрати можливості їх використання за призначенням, зокрема для розміщення виробничого чи офісного обладнання.

Висновки. Обладнання виробничих комплексів як об'єкт майнових прав, зокрема з метою відчуження й обтяження, може бути класифіковано на два типи, що впливає на його правовий режим відповідно як рухомого майна чи приналежності (складової) нерухомого майна.

Виробниче обладнання, яке використовується у господарській діяльності підприємства, є рухомим майном та самостійним об'єктом цивільних прав, об'єктом окремого податкового, реєстраційного, дозвільного регулювання та обліку незалежно від його розміщення в будівлях і спорудах елеватора.

Обладнання (прилади та устаткування), призначене для обслуговування будівель та споруд, і таке, що є їх конструктивними елементами, з моменту монтажу під час будівництва (рекон-

струкції) цих будівель і споруд стає приналежністю відповідного нерухомого майна (наприклад, газовий лічильник, кондиціонер чи світильники) або його невід'ємною складовою (а саме каналізація чи водопровід) та не може вважатися окремим об'єктом цивільних прав і виступати предметом правочинів.

Для кваліфікації виробничого комплексу як об'єкта, що містить споруди, обладнання й технології, необхідне чітке визначення відповідного об'єкта як єдиного майнового комплексу підприємства у відповідному правовстановлю-

вальному документі чи договорі з дотриманням положень ст. 191 ЦК України.

В іпотечних договорах приналежності будівель і споруд можуть не описуватися, позаяк вони не вважаються окремими об'єктами майнових прав. Проте можуть застосовуватись формулювання, які деталізують відповідні приналежності (зазначення, що в іпотеку передається об'єкт нерухомості з усіма інженерними мережами, комунікаціями, внутрішнім устаткуванням, обладнанням, яке забезпечує його експлуатацію та є невід'ємною конструктивною складовою нерухомості).

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Мазур О.С. Цивільне право України: навч. посібник. Київ: Центр навчальної літератури, 2006. 384 с.
2. Грушинська Н.І. Характеристика нерухомого майна як об'єкта цивільного права. *Підприємництво, господарство і право*. 2020. № 2. С. 23—30. <https://doi.org/10.32849/2663-5313/2020.2.04>
3. Цивільне право. Загальна частина: навч. посібник / О.Є. Аврамова, А.С. Горбенко, Н.О. Горобець та ін.; за заг. ред. С.О. Сліпченка, О.Л. Зайцева; МВС України, Харків. нац. ун-т внутр. справ. Харків: ХНУВС, 2022. 332 с.
4. Цивільний кодекс України: коментар / за заг. ред. Є.О. Харітонова, О.М. Калітенко. Одеса: Юридична література, 2003. 1080 с.
5. Постанова Верховного Суду від 31.07.2019 у справі № 127/24183/16-ц. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/83413663> (дата звернення: 05.10.2025).
6. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 02.06.2021 у справі № 904/48/20. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/97559547> (дата звернення: 05.10.2025).
7. Постанова Касаційного господарського суду від 07.06.2020 у справі № 910/12712/19. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90025249> (дата звернення: 05.10.2025).
8. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 26.09.2023 у справі № 910/13835/21. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/113982811> (дата звернення: 05.10.2025).
9. Головна річ і приналежність у сфері нерухомості: що передбачено. *Liga Zakon*. 15.10.2020. URL: https://jurliga.ligazakon.net/news/198923_golovna-rch--prinalezhnst-u-sfer-nerukhomost-shcho-peredbacheno (дата звернення: 05.10.2025).
10. Ходько Ю.Є. Категорія «нерухома річ» в цивільному праві. *Вісник господарського судочинства*. 2010. № 3. С. 97—104. URL: https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/13835/1/Khodyko_97-104.pdf (дата звернення: 05.10.2025).
11. Рішення Господарського суду міста Києва від 03.04.2019 у справі № 910/16751/18. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81172648> (дата звернення: 05.10.2025).
12. Капцова Н.І. Інженерне обладнання будівель: конспект лекцій для студентів денної та заочної форм навчання освітнього рівня «бакалавр» спеціальності 241. Готельно-ресторанна справа. Харків: ХНУМГ ім. О.М. Бекедова, 2019. 135 с.
13. Гуденко В.І., Гуденко В.М. Санітарно-технічне обладнання будівель: навч. посібник. Київ, 2010. 303 с.
14. Рішення Господарського суду Одеської області від 12.01.2022 у справі № 916/2168/21. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/102732580> (дата звернення: 05.10.2025).
15. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 16.02.2022 у справі № 914/785/20. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/103466213> (дата звернення: 05.10.2025).
16. Мелех Л.В., Мелех Б.В. Вирішення господарських спорів, що виникають при виконанні договору оренди нерухомого майна. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2021. № 4. С. 91—96. <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2021.04.15>
17. Добровільний продаж. Котельня (обладнання котельні). *SETAM. Система електронних торгів арештованим майном*. URL: <https://setam.net.ua/auction/564503> (дата звернення: 05.10.2025).
18. SETAM продав нерухомість і обладнання заводу у м. Полтава за понад 48 млн грн. *SETAM. Система електронних торгів арештованим майном*. URL: <https://setam.gov.ua/article/setam-prodav-neruhomist-i-obladnannya-zavodu-u-m-poltava-za-ponad-48-mln-grn> (дата звернення: 05.10.2025).

19. Постанова Касаційного господарського суду Верховного Суду від 21.02.2024 у справі № 902/207/22(902/770/23). *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reestr.court.gov.ua/Review/117402179> (дата звернення: 05.10.2025).
20. Наказ про виконання рішення господарського суду від 03.09.2024 у справі № 902/207/22(902/770/23). *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reestr.court.gov.ua/Review/121345287> (дата звернення: 05.10.2025).
21. Ромовська З. Українське цивільне право. Загальна частина. Академічний курс: підручник. Київ: Атіка, 2005. 210 с.
22. Постанова Верховного Суду від 18.02.2021 у справі № 14/5026/1020/2011. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reestr.court.gov.ua/Review/96040650> (дата звернення: 05.10.2025).
23. Лот «Комплекс будівель». *Prozorro. Продажі*. URL: <https://sale.uub.com.ua/auction/SPE001-UA-20250528-08301> (дата звернення: 05.10.2025).
24. Лот «Комплекс будівель та споруд». *Prozorro. Продажі*. URL: <https://sale.uub.com.ua/auction/SPE001-UA-20250524-16587> (дата звернення: 05.10.2025).
25. Лот «Комплекс будівель та споруд громадського призначення». *Prozorro. Продажі*. URL: <https://sale.uub.com.ua/auction/SPE001-UA-20250418-87995> (дата звернення: 05.10.2025).
26. Лот «Єдиний майновий комплекс державного підприємства «Київський автомобільний ремонтний завод». *Prozorro. Продажі*. URL: <https://sale.uub.com.ua/auction/SPE001-UA-20250502-51737> (дата звернення: 05.10.2025).
27. Лот «Єдиний майновий комплекс державного підприємства «Технік». *Prozorro. Продажі*. URL: <https://sale.uub.com.ua/auction/SPE001-UA-20250402-80826> (дата звернення: 05.10.2025).
28. Лот «Єдиний майновий комплекс державного підприємства Київського заводу «Імпульс». *Prozorro. Продажі*. URL: <https://sale.uub.com.ua/auction/SPE001-UA-20250305-20276> (дата звернення: 05.10.2025).
29. Лот «Єдиний майновий комплекс міні-сироварня: приміщення міні-сироварні та обладнання». *Prozorro. Продажі*. URL: <https://sale.uub.com.ua/auction/SPE001-UA-20250531-37288> (дата звернення: 05.10.2025).
30. Рішення Господарського суду Черкаської області від 27.12.2018 у справі № 925/932/18. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reestr.court.gov.ua/Review/89738026> (дата звернення: 05.10.2025).
31. Постанова Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду у складі Верховного суду від 18.04.2022 у справі № 520/1185/16. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reestr.court.gov.ua/Review/104308921> (дата звернення: 05.10.2025).
32. Сучасні тренди іпотечного права в Україні та деяких європейських країнах стали обговорення на конференції у ВС. *Судова влада України*. 11.12.2024. URL: <https://court.gov.ua/press/news/1718486/> (дата звернення: 05.10.2025).
33. Правова визначеність є одним із найважливіших елементів принципу верховенства права, переконані судді ВС. *Верховний суд*. 01.07.2021. URL: https://supreme.court.gov.ua/supreme/pres-centr/news/1145556/?utm_source=chatgpt.com (дата звернення: 05.10.2025).
34. Шишка О.Р. Принцип правової визначеності в цивільному праві України. *Forum Prava*. 2021. № 5 (70). С. 6—17. <http://doi.org/10.5281/zenodo.5529519>
35. Постанова Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду у складі Верховного суду від 05.12.2022 у справі № 214/7462/20 (61-21130сво21). *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reestr.court.gov.ua/Review/108238968> (дата звернення: 05.10.2025).

Надійшла 09.10.2025

REFERENCES

1. Mazur O.S. *Tsyvilne pravo Ukrainy: navch. posibnyk*. Kyiv: Tsentr navchalnoyi literatury, 2006. 384 p. [in Ukrainian].
2. Grushchynska N.I. *Kharkterystyka nerukhomogo mayna yak obiekta tsyvilnoho prava. Pidpryyemnytstvo, hospodarstvo i pravo*. 2020. No. 2. P. 23-30. <https://doi.org/10.32849/2663-5313/2020.2.04> [in Ukrainian].
3. *Tsyvilne pravo. Zahalna chastyna: navch. posibnyk* / O.Ye. Avramova, A.S. Horbenko, N.O. Horobets ta in.; za zah. red. S.O. Slipchenka, O.L. Zaytseva; MVS Ukrainy, Kharkiv. nats. un-t vnutr. sprav. Kharkiv: KhNUVS, 2022. 332 p. [in Ukrainian].
4. *Tsyvilnyi kodeks Ukrainy: komentar* / za zah. red. Ye.O. Kharitonova, O.M. Kalitenko. Odesa: Yurydychna literatura, 2003. 1080 p. [in Ukrainian].
5. Постанова Верховного Суду від 31.07.2019 у справі No. 127/24183/16-ts. *Yedynyi derzhavnyi reiestr sudovykh rishen*. URL: <https://reestr.court.gov.ua/Review/83413663> [in Ukrainian].
6. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 02.06.2021 у справі No. 904/48/20. *Yedynyi derzhavnyi reiestr sudovykh rishen*. URL: <https://reestr.court.gov.ua/Review/97559547> [in Ukrainian].
7. Постанова Касаційного господарського суду від 07.06.2020 у справі No. 910/12712/19. *Yedynyi derzhavnyi reiestr sudovykh rishen*. URL: <https://reestr.court.gov.ua/Review/90025249> [in Ukrainian].
8. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 26.09.2023 у справі No. 910/13835/21. *Yedynyi derzhavnyi reiestr sudovykh rishen*. URL: <https://reestr.court.gov.ua/Review/113982811> [in Ukrainian].
9. Holovna rich i prynaleznist u sferi nerukhomosti: shcho peredbacheno. *Liga Zakon*. 15.10.2020. URL: https://jurliga.ligazakon.net/news/198923_golovna-rch--prnalezhnst-u-sfer-nerukhomost-shcho-peredbacheno [in Ukrainian].

10. Khodyko Yu.Ye. Kategoriya «nerukhoma rich» v tsyvilnomu pravi. *Visnyk hospodarskoho sudochynstva*. 2010. No. 3. P. 97–104. URL: https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/13835/1/Khodyko_97-104.pdf [in Ukrainian].
11. Rishennya Hospodarskyi sud mista Kyieva vid 03.04.2019 u spravi No. 910/16751/18. *Yedynyi derzhavnyi reiestr sudovykh rishen*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81172648> [in Ukrainian].
12. Kaptsova N.I. Inzhenerne obladnannya budivel: konspekt lektsiy dlya studentiv dennoi ta zaочноi form navchannya osvityelnogo rivnya «bakalavr» spetsialnosti 241. Hotelno-restoranna sprava. Kharkiv: KhNUMG im. O.M. Beketova, 2019. 135 p. [in Ukrainian].
13. Hudenko V.I., Hudenko V.M. Sanitarno-tekhnichne obladnannya budivel: navch. posibnyk. Kyiv: 2010. 303 p. [in Ukrainian].
14. Rishennya Hospodarskoho sudu Odeskoyi oblasti vid 12.01.2022 u spravi No. 916/2168/21. *Yedynyi derzhavnyi reiestr sudovykh rishen*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/102732580> [in Ukrainian].
15. Postanova Kasatsiynoho hospodarskoho sudu u skladi Verkhovnoho Sudu vid 16.02.2022 u spravi No. 914/785/20. *Yedynyi derzhavnyi reiestr sudovykh rishen*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/103466213> [in Ukrainian].
16. Melekh L.V., Melekh B.V. Vyryshennya hospodarskykh sporiv, shcho vynykayut pry vykonanni dohovoru orendy nerukhomogo mayna. *Analitychno-porivnyalne pravoznavstvo*. 2021. No. 4. P. 91–96. <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2021.04.15> [in Ukrainian].
17. Dobrovilnyi prodazh. Kotelnya (obladnannya kotelni). *SETAM. Systema elektronnykh torhiv areshтовanym mainom*. URL: <https://setam.net.ua/auction/564503> [in Ukrainian].
18. SETAM prodav nerukhomist i obladnannya zavodu u m. Poltava za ponad 48 mln hrn. *SETAM. Systema elektronnykh torhiv areshтовanym mainom*. URL: <https://setam.gov.ua/article/setam-prodav-nerukhomist-i-obladnannya-zavodu-u-m-poltava-za-ponad-48-mln-grn> [in Ukrainian].
19. Postanova Kasatsiynoho hospodarskoho sudu Verkhovnoho Sudu vid 21.02.2024 u spravi No. 902/207/22(902/770/23). *Yedynyi derzhavnyi reiestr sudovykh rishen*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/117402179>. [in Ukrainian].
20. Nakaz pro vykonannya rishennya hospodarskoho sudu vid 03.09.2024 u spravi No. 902/207/22(902/770/23). *Yedynyi derzhavnyi reiestr sudovykh rishen*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/121345287> [in Ukrainian].
21. Romovska Z. Ukrayinske tsyvilne pravo. Zahalna chastyna. Akademichnyi kurs: pidruchnyk. Kyiv: Atika, 2005. 210 p. [in Ukrainian].
22. Postanova Verkhovnoho Sudu vid 18.02.2021 u spravi No. 14/5026/1020/2011. *Yedynyi derzhavnyi reiestr sudovykh rishen*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/96040650> [in Ukrainian].
23. Lot «Kompleks budivel». *Prozorro.Prodazhi*. URL: <https://sale.uub.com.ua/auction/SPE001-UA-20250528-08301> [in Ukrainian].
24. Lot «Kompleks budivel ta sporud». *Prozorro.Prodazhi*. URL: <https://sale.uub.com.ua/auction/SPE001-UA-20250524-16587> [in Ukrainian].
25. Lot «Kompleks budivel ta sporud hromadskoho pryznachennya». *Prozorro.Prodazhi*. URL: <https://sale.uub.com.ua/auction/SPE001-UA-20250418-87995> [in Ukrainian].
26. Lot «Yedynyi maynovyi kompleks derzhavnoho pidpryyemstva “Kyivskiy avtomobilnyi remontnyi zavod”». *Prozorro.Prodazhi*. URL: <https://sale.uub.com.ua/auction/SPE001-UA-20250502-51737> [in Ukrainian].
27. Lot «Yedynyi maynovyi kompleks derzhavnoho pidpryyemstva “Tekhnik”». *Prozorro.Prodazhi*. URL: <https://sale.uub.com.ua/auction/SPE001-UA-20250402-80826> [in Ukrainian].
28. Lot «Yedynyi maynovyi kompleks derzhavnoho pidpryyemstva Kyivskogo zavodu “Impuls”». *Prozorro.Prodazhi*. URL: <https://sale.uub.com.ua/auction/SPE001-UA-20250305-20276> [in Ukrainian].
29. Lot «Yedynyi maynovyi kompleks mini-syrovarnya: prymishchennya mini-syrovarni ta obladnannya». *Prozorro.Prodazhi*. URL: <https://sale.uub.com.ua/auction/SPE001-UA-20250531-37288> [in Ukrainian].
30. Rishennya Hospodarskoho sudu Cherkaskoi oblasti vid 27.12.2018 u spravi No. 925/932/18. *Yedynyi derzhavnyi reiestr sudovykh rishen*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/89738026> [in Ukrainian].
31. Postanova Obiednanoi palaty Kasatsiynoho tsyvilnoho sudu u skladi Verkhovnoho sudu vid 18.04.2022 u spravi No. 520/1185/16. *Yedynyi derzhavnyi reiestr sudovykh rishen*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/104308921> [in Ukrainian].
32. Suchasni trendy ipotechnoho prava v Ukrayini ta deyakykh yevropeyskykh krayinakh staly obgovorenniya na konferentsiyi u VS. *Sudova vlada Ukrainy*. 11.12.2024. URL: <https://court.gov.ua/press/news/1718486/> [in Ukrainian].
33. Pravova vyznachenist ye odnym iz nayvazhlyvishykh elementiv pryntsyphu verkhovenstva prava, perekonani suddi VS. *Verkhovnyi sud*. 01.07.2021. URL: https://supreme.court.gov.ua/supreme/pres-centr/news/1145556/?utm_source=chatgpt.com [in Ukrainian].
34. Shyshka O.R. Pryntsypp pravovoi vyznachenosti v tsyvilnomu pravy Ukrayiny. *Forum Prava*. 2021. No. 5 (70). P. 6–17. <http://doi.org/10.5281/zenodo.5529519> [in Ukrainian].
35. Postanova Obiednanoi palaty Kasatsiynoho tsyvilnoho sudu u skladi Verkhovnoho sudu vid 05.12.2022 u spravi No. 214/7462/20 (61–21130svo21). *Yedynyi derzhavnyi reiestr sudovykh rishen*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/108238968> [in Ukrainian].

Received 09.10.2025

Oleg PODTSERKOVNYI,
Corresponding Member of the National Academy of Legal Sciences of Ukraine,
Dr. Sci. (Law), Professor,
Head of the Department of Economic Law and Process
National University "Odesa Law Academy", Odesa, Ukraine
orcid.org/0000-0003-1095-3481

THE LEGAL NATURE OF ACCESSORIES AND COMPONENTS OF REAL ESTATE:
CHALLENGES IN CLASSIFYING PRODUCTION EQUIPMENT
AS THE SUBJECT OF TRANSFER OR MORTGAGE AGREEMENTS

This article addresses a contemporary issue in commercial practice: the legal status of production equipment in the context of its classification as either accessories or integral components of industrial complexes considered real estate. This classification is crucial for determining the subject matter of transfer and mortgage agreements. The author examines theoretical approaches to interpreting Articles 186 (Principal Item and Accessory) and 187 (Components of an Object) of the Civil Code of Ukraine. It is emphasized that production equipment used for manufacturing cannot be regarded as an accessory to buildings or structures, as it does not meet the criterion of being "intended for servicing" the principal item. Likewise, it is not considered an integral component of real estate, as it can typically be dismantled without compromising the structural integrity of the buildings. Production equipment is, therefore, an independent object of property rights (movable property) and is accounted for separately from real estate. The article further differentiates between production equipment and equipment designed to service buildings (e.g., engineering systems, utilities, heating, and lighting), which, once installed, become integral components or accessories of the real estate. It is highlighted that including both real estate and production equipment within a single agreement (transfer or pledge) requires a clear definition of the object as a unified property complex (enterprise), in accordance with Article 191 of the Civil Code of Ukraine. In analyzing mortgage relations and based on the principle of the "specialty of mortgage rights," the article concludes that, without explicit specification in the mortgage agreement, there are no reasons to extend the mortgage to production equipment. The term "all accessories" in a mortgage agreement applies solely to auxiliary equipment that serves the building itself, not to production equipment. This approach reflects the principles of legal certainty, enforceability, and the economic nature of the relations (given the high independent value and operational significance of the equipment).

Keywords: mortgage, accessory, component, real estate, production equipment, unified property complex, pledge, commercial circulation, commercial contracts, enterprise, property transfer, legal regime of property.