

ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ОБ'ЄКТИ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА**Корнієнко Ю. І.,***науковий співробітник відділу проблем приватного права**НДІ приватного права і підприємництва імені Ф. Г. Бурчака НАПрН України*

Статтю присвячено дослідженню такого складного правового явища, як визнання права власності на об'єкти незавершеного будівництва.

Ключові слова: набуття права власності, об'єкт незавершеного будівництва, Реєстр права власності на нерухоме майно.

Будівництво об'єктів нерухомості та набуття права власності на них є досить складним та тривалим процесом. Тому завжди стояло питання цивільного обороту об'єктів нерухомості, будівництво яких не завершено або на які у порядку, визначеному законодавством, не оформлено право власності.

Теоретичною основою для написання наукової статті стали доробки вітчизняних і не тільки науковців, які намагалися дослідити окреслену проблему, таких як: О. С. Зубков, І. А. Спасибо, І. М. Кучеренко, М. К. Галянтич, Р. А. Майданик, Р. А. Валєєв та інших.

Прогалини у наукових дослідженнях із відповідної проблематики, а також недосконалість чинного законодавства зумовлюють актуальність даного наукового пошуку, метою якого є дослідження такого складного правового явища, як право власності на об'єкти незавершеного будівництва.

Прийняття ЦК України змінило правові підходи до визначення порядку обороту об'єктів незавершеного будівництва. Вперше на кодифікованому рівні можливість обороту незавершеного будівництвом об'єкта нерухомості встановив ЦК України.

Правові засади набуття права власності на об'єкти нерухомості, що є об'єктами незавершеного будівництва, визначила ч. 4 ст. 331 ЦК, яка встановила, що за заявою заінтересованої особи суд може визнати її власником недобудованого нерухомого майна, якщо буде встановлено, що частка робіт, яка не виконана відповідно до проекту, є незначною. Отже, як бачимо, відчуження незавершеного будівництвом нерухомого майна ще ускладнилося необхідністю вирішувати це питання не в адміністративному, а судовому порядку. При цьому незрозуміло, які суб'єкти повинні бути відповідачами за такими справами.

Але ця норма «протрималася» лише два роки і вже Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» від 15.12.05 № 3201-IV зі ст. 331 ЦК України виключено частину четверту, яка передбачала можливість визнання права власності за заявою заінтересованої особи судом на недобудоване нерухоме майно та доповнено ч. 3 ст. 331 ЦК положенням, відповідно до якого особи, які визнавалися власниками матеріалів, обладнання тощо, що були використані в процесі цього будівництва, у разі необхідності мали право укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва, право власності на який реєструється органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно.

Такі підходи до правового обороту об'єктів нерухомого майна, незавершених будівництвом, викликали досить багато запитань. Перш за все, це питання визнання осіб, які відчужують такі об'єкти, власниками таких об'єктів. Частина 3 ст. 331 ЦК України називає таких осіб власниками матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна). Отже, відчужувач не визнається власником об'єкта незавершеного будівництва нерухомості.

Водночас абз. 2 ч. 3 ст. 331 ЦК України зазначає на можливість реєстрації права власності органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно на підставі документів, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення об'єкта нерухомого майна, проектно-кошторисної документації, а також документів, що містять опис об'єкта незавершеного будівництва. Отже, все ж таки реєструється право власності на об'єкти незавершеного будівництва об'єкта нерухомості. Але нормативні акти не визначали порядку оформлення документів, включаючи і тих, які слід надавати нотаріусу для посвідчення таких договорів, а також оформлення інвентарної справи у БТІ. Це було вирішено на рівні листа Міністерства юстиції України від 10.05.2006 за № 19-32/1, яке роз'яснило порядок внесення записів до Реєстру прав власності на нерухоме майно та висловило свою думку щодо можливості подальших трансакцій з таким майном. Отже, як бачимо, незавершений будівництвом об'єкт нерухомості вже вноситься до Реєстру прав власності на нерухоме майно.

Зазначені підходи були сприйняті і Тимчасовим положенням про порядок державної реєстрації прав власності на нерухоме майно, в яке було внесено відповідні зміни 17.02.2010 року.

Слід зазначити, що постановою Кабінету Міністрів України від 30 вересня 2009 р. № 1104 затверджено Перелік будівельних робіт, на виконання яких не вимагається дозвіл. У такому випадку п. 1.2 Тимчасового положення встановлює, що державна реєстрація прав – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення права власності та інших

речових прав на нерухоме майно, а також права власності на об'єкти незавершеного будівництва шляхом внесення відповідного запису до Реєстру прав власності на нерухоме майно [1]. Із зазначеного можна зробити висновок, що у державному реєстрі реєструється право власності на об'єкт незавершеного будівництва, але це суперечить положенням ч. 2 та 3 ст. 331 ЦК, які передбачають, що право власності на новостворені об'єкти нерухомого майна виникає тільки з моменту завершення будівництва та прийняття його в експлуатацію.

На практиці виникає питання про можливість визнання права власності на недобудовану квартиру. У судовій практиці є рішення судів, які визнають можливість цивільного обороту недобудованої квартири. Але Міністерство юстиції України у своєму листі стосовно надання роз'яснень відносно можливості укладання договору щодо об'єкта незавершеного будівництва від 22 червня 2007 р. за № 19-50-2309 зазначило, що у ст. 331 ЦК закріплено право особи на оформлення права власності саме на об'єкт незавершеного будівництва, а не на його частину – об'єкт інвестування (квартиру). У зв'язку з цим інвестор не може відчужувати квартиру як об'єкт нерухомості до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію та реєстрації за собою права власності на зазначену квартиру. У зазначеному випадку інвестор може відчужувати свої майнові права на квартиру.

Інструкція про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України встановлює, що договір відчуження щодо об'єкта незавершеного будівництва може бути укладено за умови, що право власності на нього зареєстровано органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно на підставі документів, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення об'єкта нерухомого майна, проектно-кошторисної документації, а також документів, що містять опис об'єкта незавершеного будівництва. Як зазначено інструкцією, встановлюється різна процедура посвідчення договорів відчуження об'єктів незавершеного будівництва. Що ж стосується посвідчення договорів на підставі Положення про порядок передачі у приватну власність громадян не завершених будівництвом будинків садибного типу, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.06.97 № 637, то, як зазначалося вище, така процедура була встановлена відповідно до Закону України «Про нотаріат», який передбачав можливість укладення угоди про відчуження жилого будинку, будівництво якого не закінчено, посвідчувалися за наявності рішення виконавчого комітету місцевої Ради народних депутатів або відповідної місцевої державної адміністрації про згоду на таке відчуження (ст. 55 Закону).

15.06.2009 р. наказом Міністерства юстиції України було внесено зміни до Інструкції, відповідно до яких договір відчуження щодо об'єкта незавершеного будівництва може бути укладено за умови, що право власності на нього зареєстровано органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно на підставі документів, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення об'єкта нерухомого майна, проектно-кошторисної документації, а також документів, що містять опис об'єкта незавершеного будівництва.

Отже, як бачимо із аналізу законодавства України, яке регулювало порядок обороту незавершеного будівництвом нерухомого майна, за роки незалежності воно не вирізнялося єдиними підходами як до визначення цього процесу, так і до видів об'єктів нерухомості, які підлягали відчуженню. Але особливою загостренням це питання отримало в період світової фінансової кризи.

Верховною Радою України 25 грудня 2008 року був прийнятий Закон «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», в якому одним із напрямів подолання кризових явищ у будівельній галузі та житловому будівництві визнано викуп у забудовників та/або фінансових установ нереалізованого житла в об'єктах будівництва, що споруджувались із залученням коштів фізичних осіб у разі неспроможності забудовників продовжувати будівництво житла у зв'язку з недостатнім обсягом коштів для формування фондів соціального та службового житла. Тому на сьогодні існує необхідність розробки цивільно-правових засад реалізації концепції Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла.

На практиці досить часто виникають проблемні питання щодо визнання права власності на об'єкти, які знаходяться в іпотеці. Виникають ситуації, коли без визнання права власності на незавершене будівництво боржника стягувач набуває право власності на незавершений об'єкт будівництва у судовому порядку. Але такий підхід, як зазначає С. О. Зубков, є спірним [2]. Стаття 5 Закону України «Про іпотеку» передбачає, що іпотека виникає щодо нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва та майнових прав на нерухомість, будівництво якої не завершено. У зв'язку з цим виникає питання про необхідність розмежування виникнення права на об'єкт незавершеного будівництва та майнових прав на цей об'єкт. Інструкція про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України встановлює, що іпотечні договори, предметом яких є об'єкт незавершеного будівництва, майнові права на нього, інше нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору, посвідчуються за умови, якщо іпотекодавець може документально підтвердити право на набуте ним у власність відповідне нерухоме майно у майбутньому.

Що стосується наукових поглядів щодо правового режиму незавершених об'єктів нерухомості, то вони не відрізняються єдністю.

І. А. Спасибо зазначає, що до завершення будівництва немає сенсу в появі такого об'єкта права, як недобудоване майно. У разі переривання або зупинення процесу будівництва за відсутності можливості його завершити і виникнення необхідності його реалізації недобудоване майно стає окремим об'єктом права власності і тільки тоді потрапляє до цивільного обороту [3, с. 15]. З такою думкою навряд чи можна погодитися беззаперечно. Дійсно, у багатьох випадках саме у випадку необхідності проведення реалізації незавершеного будівництвом нерухомого майна виникає потреба у визнанні його об'єктом цивільних прав. Але виникають проблеми не тільки у випадку його реалізації, а й у визнанні права власності подружжя, спадкування, звернення стягнення на майно тощо. Тому є нагальна потреба у визнанні права власності на незавершений нерухомий об'єкт.

Як відмічає Р. А. Валєєв, у російських науковців існує два підходи до визначення правового режиму незавершеного будівництвом нерухомого майна. Прихильники одного підходу вважають, що об'єкт незавершеного будівництва завжди є нерухомим майном за своєю природою. Захисники іншого підходу вважають, що об'єкт незавершеного будівництва є нерухомістю тільки тоді, коли відносно нього буде припинений договір будівельного підряду [4, с. 3].

Існує протилежна думка щодо цього питання. Так, Д. С. Некрестьянов зазначає, що юридичним фактом, в результаті якого виникає об'єкт незавершеного будівництва, є поява у процесі будівництва ознак нерухомості. Оскільки ці ознаки визначаються природними властивостями об'єкта незавершеного будівництва, його слід вважати «нерухомістю за природою». При цьому, зазначає вчений, державна реєстрація у такому випадку не повинна вважатися підставою виникнення права на нерухоме майно, а має розглядатися як формальне набуття річю ознак нерухомості [5, с. 7]. З такою думкою навряд чи можна погодитися беззастережно, враховуючи хоча б той факт, що такий об'єкт включається до цивільного обороту у ЦК як РФ, так і України.

Тому слід підтримати висновок Р. А. Валєєва, який відмічає, що об'єкт незавершеного будівництва представляє собою нерухомість незалежно від зобов'язальних відносин, пов'язаних з ним. Специфіка його правової природи полягає не в наявності договірних зв'язків, а в силу притаманних йому ознак [4, с.17, 22–24].

Привертає увагу співвідношення понять, що використовуються в абзацах першому та другому ч. 3 ст. 331 Цивільного кодексу України. Якщо у першому абзаці йдеться про матеріали, обладнання тощо, які були використані в процесі будівництва, то другий абзац, маючи на увазі те ж саме майно, вже свідчить про укладання договору стосовно об'єкта незавершеного будівництва. Складається враження, що законодавець прирівнює об'єкт незавершеного будівництва до сукупності матеріалів, які було використано при його створенні, але не можна вважати такий підхід правильним, оскільки такі матеріали вже зазнали істотної трансформації, втратили свої первісні ознаки. У більшості випадків вони не можуть бути відокремлені від новоствореного об'єкта. Навпаки, сам об'єкт набуває ознак нерухомого майна завдяки неможливості відокремлення його від земельної ділянки, на якій воно розташоване. Спеціальне законодавство також спростовує цю тезу, оскільки містить визначення об'єкта незавершеного будівництва як об'єкта будівництва, на який видано дозвіл на будівництво, понесено витрати на спорудження, але не прийнятого в експлуатацію відповідно до законодавства.

Отже, слід підтримати думку Д. В. Кирилюка про те що, коректно вести мову про окреме від права власності на об'єкт нерухомості право власності на будматеріали лише щодо тих матеріалів, які ще не використані під час будівництва об'єкта. Побічно це підтверджується положеннями ч. 1 ст. 17 Закону України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» від 14 березня 2000 р. про те, що будматеріали можуть бути продані на аукціоні, за конкурсом, шляхом викупу як разом з об'єктом незавершеного будівництва, так і окремо будівельні матеріали, які знаходяться на будівельному майданчику об'єкта незавершеного будівництва, або невстановлене устаткування, придбане для функціонування об'єкта після завершення будівництва. З цього можна зробити висновок, що будматеріали, обладнання, які вже використані в процесі будівництва об'єкта, не розглядаються в аспекті окремого права власності на них як на сукупність саме будматеріалів та /або обладнання. Вважається, що вони втратили значення самостійного об'єкта права власності, увійшовши до складу об'єкта незавершеного будівництва [6, с. 9].

Окремо слід зупинитися на питанні здійснення права власності на об'єкти незавершеного будівництва. Загальновідомо, що класична «тріада» повноважень власника включає повноваження з володіння, користування та розпорядження. Коли йдеться про здійснення права власності на об'єкт незавершеного будівництва, слід звернути увагу на питання щодо власника такого об'єкта.

Слід також звернути увагу на постанову судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 30 січня 2013 р. № 6-168цс12, де зазначається, що майнові права на нерухомість, що є об'єктом будівництва (інвестування), не є речовими правами на чуже майно, оскільки об'єктом цих прав не є «чуже майно», а також не є правом власності, оскільки об'єкт будівництва (інвестування) не існує на момент встановлення іпотеки, а тому не може існувати й право власності на нього. Отже, майнове право, яке можна визначити як «право очікування», є складовою частиною майна як об'єкта цивільних прав. Майнове право – це обмежене речове право, за яким власник цього права наділений

певними, але не всіма правами власника майна, та яке засвідчує правомочність його власника отримати право власності на нерухоме майно чи інше речове право на відповідне майно в майбутньому [7].

Разом з тим ця постанова Верховного Суду України висвітлила проблему, яка раніше вже набула величезного суспільного резонансу через діяльність славнозвісного «Еліта-Центру» – а саме, подвійного відчуження майнових прав на одні й ті самі квартири. Д. В. Кирилюк зазначає, що спосіб вирішення цієї проблеми полягає у впровадженні системи державної реєстрації майнових прав на майбутнє житло на загальних засадах, аналогічній системі реєстрації прав на звичайну нерухомість. Тобто кожний майбутній об'єкт житла (будинок чи квартира у багатоквартирному будинку, що будуються) також повинен мати унікальний ідентифікаційний номер у системі державної реєстрації прав на нерухоме майно, а всі правочини з ним – підлягати нотаріальному посвідченню та державній реєстрації на загальних підставах [6, с. 10].

Щодо здійснення власником об'єкта незавершеного будівництва права користування в юридичній літературі висловлюється позиція, що оскільки головним призначенням об'єкта незавершеного будівництва є завершення будівництва, то саме завершення будівництва можна вважати «єдиною допустимою законодавством дією з експлуатації об'єкта незавершеного будівництва» [8, с. 63].

Продовження будівництва слід відносити не до повноваження використання, а до повноваження розпорядження. Щодо здійснення повноваження розпорядження, за загальним правилом, стосовно розпорядження об'єктом незавершеного будівництва – особа, яка до завершення будівництва вважається власником матеріалів, обладнання тощо, може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва, право власності на який реєструється органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно на підставі документів, які підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення об'єкта нерухомого майна, проектно-кошторисної документації, а також документів, що містять опис об'єкта незавершеного будівництва, що прямо кореспондується зі ст. 331 ЦК України.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. *Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання надання дозволів на виконання підготовчих і будівельних робіт»* від 30 вересня 2009 р. за № 1104 // Офіційний вісник України. – 2009. – № 80. – Ст. 2719.

2. *Зубков О. С.* Цивільно-правове регулювання набуття права власності на новостворене нерухоме майно: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НДІ приватного права і підприємництва АПрН України – К., 2010. – 18 с.

3. *Спасибо І. А.* Набуття права власності в цивільному праві України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НДІ приватного права і підприємництва АПрН України – К., 2009. – 18 с.

4. *Валеев Р. А.* Правовой режим объекта незавершенного строительства: автореф. дис. на соискание уч. степени канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» / Р. А. Валеев. – Казань, 2007. – 26 с.

5. *Некрестьянов Д. С.* Гражданско-правовое регулирование оборота объектов незавершенного строительства: автореф. дис. на соискание уч. степени канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» / Д. С. Некрестьянов. – СПб, 2005. – 24 с.

6. *Кирилюк Д. В.* Цивільно-правове регулювання іпотеки незавершеного будівництва: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НДІ приватного права і підприємництва імені Ф. Г. Бурчака НАПрН України – К., 2014. – 18 с.

7. *Постанова* судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 30 січня 2013 року № 6–168цс12 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень України. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/>.

8. *Некрестьянов Д. С.* Особенности реализации правомочий собственника в отношении объектов незавершенного строительства / Д. С. Некрестьянов // Правоведение. – 2004. – № 4(255). – С. 59–67.

Korniienko Y. I. Property rights to the object under construction

The article is devoted to investigation of such a complex legal phenomenon, as the recognition of ownership of the unfinished construction.

Key words: acquisition of property, object under construction, the Register of property rights of real estate.

Корниенко Ю. И. Право собственности на объекты незавершенного строительства

Статья посвящена исследованию такого сложного правового явления, как признание права собственности на объекты незавершенного строительства.

Ключевые слова: признание права собственности, объект незавершенного строительства, реестр права собственности не недвижимое имущество.