

## БУДІВНИЦТВО ТА СПЕЦИФІКАЦІЯ ЯК ПІДСТАВИ ВИНИКНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО

**Гриняк А. Б.,**

*доктор юридичних наук, старший науковий співробітник, завідувач відділу проблем договірною права НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України*

**Гриняк О. Б.,**

*кандидат юридичних наук*

*В статті аналізуються питання, пов'язані з виникненням права власності на житло. Особлива увага акцентується на питаннях будівництва житла на підставі договору підряду. Встановлено, що до моменту завершення будівництва підрядник може бути лише власником матеріалів, а не об'єкта будівництва. Обґрунтовано можливість у випадку здійснення перетворень будівлі, споруди, що призводить до зміни їхнього призначення і визнання їх внаслідок цього придатними для проживання, виникнення права власності на житло на підставі специфікації будівлі чи споруди за умови внесення відповідних змін до державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обтяжень.*

**Ключові слова:** будівництво, переробка (специфікація), житло, право власності, підстави виникнення, самочинне будівництво.

Відповідно до ч. 1 ст. 328 ЦК України право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів. Водночас у ч. 2 ст. 328 ЦК України закріплено презумпцію правомірності набуття права власності, якщо інше прямо не впливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом. При цьому згідно зі ст. 204 ЦК України правочин є правомірним, якщо його недійсність прямо не встановлена законом або якщо він не визнаний судом недійсним.

Отже, створення речі (будівництво житла) як підстава виникнення права власності зазначена у ЦК України першою серед підстав виникнення права власності. Незважаючи на перший погляд на простоту цієї підстави, законодавство встановлює певні особливості набуття права власності на новостворене житло. Так, відповідно до ч. 2 ст. 331 ЦК України право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна в експлуатацію, право власності виникає з моменту його прийняття в експлуатацію. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації. Через це в юридичній літературі висловлюються різні думки з цього приводу.

Зокрема, будівництво житла може здійснюватися різними способами. До них варто віднести: а) самостійне будівництво житла за власні кошти та/або з власних матеріалів; б) будівництво житла на підставі договору підряду; в) будівництво житла за рахунок позики чи кредиту тощо.

Незважаючи на відсутність у цивільному законодавстві особливостей набуття права власності на новостворене житло залежно від способу його створення, у цивілістичній літературі висловлюються різні погляди щодо набуття права власності на житло, збудоване за договором підряду. Так, К. П. Победоносцев висловив думку про те, що коли будь-що набувається, то має бути, існувати в дійсності. Інакше набуття речового права немислимо [1, с. 303]. Тобто, якщо слідувати цій позиції, замовник не зможе набути право власності на новостворене житло, що суперечить чинному цивільному законодавству.

Тому більшість цивілістів цілком обґрунтовано вважають, що для того, щоб певна річ виступала об'єктом правонабуття, недостатньо, щоб ця річ існувала реально – в просторі та часі. Адже відомим є той факт, що з юридичної точки зору речі можуть існувати природно та юридично, що у своїй сукупності і приводить до утворення об'єкта правонабуття [2, с. 38]. Саме юридичне існування речі, на думку вчених, забезпечується завдяки: а) наявності певних загально визнаних та прийнятних правил привласнення, що містяться у законодавстві, відповідно до яких має відбуватися правонабуття; б) їх додержанню, тобто виконанню всієї необхідної правової процедури [3, с. 67].

На думку деяких цивілістів, до передачі замовникові речі, що виготовлена за договором підряду, саме підрядника слід вважати її власником. Так, В. В. Луць обґрунтовує це тим, що спільною для підрядних договорів ознакою є несення підрядником ризику випадкової загибелі предмета підряду або неможливості закінчення роботи. Таке законодавче визнання замовника суб'єктом права власності на зведені конструкції або незавершене будівництво є необґрунтованим, оскільки до передачі його готового об'єкта або результату інших будівельних робіт вони перебувають у сфері відання і діяльності підрядника, в яку замовник не має права втручатися [4, с. 212–213].

М. І. Брагінський та В. В. Вітрянський відзначають, що із самої природи підряду впливає, що власником новоствореної речі до передання її замовникові, за загальним правилом, визнається саме підрядник. Тому об'єктом стягнення за боргами підрядника може стати і річ, яку він виготовив за договором із замовником, незалежно від того, що замовник уже оплатив вартість цієї речі. Так само з

моменту передачі замовникові виготовленої речі вона може стати об'єктом стягнення за боргами замовника, незалежно від того, оплатив він вартість виготовленої речі повністю чи тільки частково [5, с. 47–48].

М. К. Галянтич вважає, що до моменту завершення будівництва житлового будинку житлових прав у забудовників не виникає. Ці відносини регулюються цивільним законодавством у повному обсязі. Тільки після завершення будівництва та реєстрації будинку як жилого у сторін можуть виникнути житлові правовідносини, що регулюються нормами не лише цивільного, а й житлового законодавства [6, с. 280].

На нашу думку, варто прислухатися до позиції М. К. Галянтича, оскільки підрядник до закінчення будівництва може бути лише власником матеріалів, а не об'єкта будівництва. Такий висновок підтверджується нормами ЦК України про момент виникнення права власності на нерухоме майно, у тому числі незавершене будівництвом (ст. 331 ЦК) та ст. 876 ЦК України, відповідно до якої власником об'єкта будівництва або результату інших будівельних робіт є замовник, якщо інше не передбачено договором.

Водночас не можна оминати увагою порядок набуття права власності на новостворене житло. Зокрема, для цього особі насамперед необхідно набути право користування або право власності на земельну ділянку, призначену для будівництва. Фізична особа може це зробити шляхом укладення цивільно-правового договору щодо земельної ділянки, її спадкування, безоплатної передачі із земель державної чи комунальної власності чи внаслідок набувальної давності.

Відповідно до п. «г» ч. 1 ст. 121 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) громадяни України мають право на безоплатну приватизацію земельної ділянки із земель державної або комунальної власності для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у таких розмірах: у селах – не більше як 0,25 га, у селищах – не більше як 0,15 га, в містах – не більше як 0,10 га.

Порядок безоплатної приватизації земельної ділянки встановлено у ст. 118 ЗК України. Після отримання земельної ділянки особа або підрядник (у разі будівництва житла за договором будівельного підряду) повинні отримати дозвіл на будівельні роботи відповідно до закону. Далі здійснюється будівництво житла, яке закінчується введенням його в експлуатацію відповідно до Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів.

Водночас у юридичній літературі звертається увага на те, що ЦК України не встановлює єдиного моменту виникнення права власності на житло. При цьому, враховуючи ознаки житла, зазначені у ст. 380 ЦК України, слід було б визнати таким моментом введення новобудови в експлуатацію, що має бути підтверджено державною реєстрацією. Однак між створенням житлового об'єкта і введенням його в експлуатацію може проходити значний проміжок часу. Тому, на нашу думку, потрібно закріпити загальне правило, що право на нерухомість виникає з моменту державної реєстрації, якщо інше не встановлено законом.

Подібну позицію підтримує О. В. Воронова, вважаючи недоцільним визнавати правоустановчим документом для реєстрації права власності акт прийняття в експлуатацію, оскільки він підтверджує тільки висновок державних органів щодо відповідності об'єкта нерухомості технічним вимогам. У зв'язку з цим заслуговує на увагу пропозиція про видачу органами місцевого самоврядування особам, які збудували житло, такий правовстановлювальний документ, як свідоцтво про прийняття в експлуатацію певного об'єкта нерухомості, включаючи і житло [7, с. 181].

На нашу думку, потрібно підтримати М. К. Галянтича і визнати моментом виникнення права власності на збудоване житло момент державної реєстрації відповідного права на житло. Проте для уникнення зловживань та порушень житлових прав необхідно закріпити правило, що у разі виникнення спорів (наприклад, при спадкуванні чи укладенні договорів щодо новоствореного житла, право власності на яке не було зареєстроване) суд вправі визнати право власності особи на житло з моменту завершення будівництва чи введення його в експлуатацію.

Водночас запропонований нами варіант вирішення проблеми може породити низку зловживань в судовій гілці влади. Але, на нашу думку, для прийняття позитивного рішення (встановлення іншого моменту, ніж державна реєстрація прав на житло) воно має бути обґрунтованим і стосуватися випадків, коли державну реєстрацію права власності на новостворене житло не було здійснено з причин від особи не залежних (наприклад, державний реєстратор затягує вчинення залежних від нього дій).

Водночас цивільне законодавство передбачає спеціальні правила щодо здійснення самочинного будівництва, яке матиме місце у разі недотримання порядку набуття права спільної власності на новостворене житло. Зокрема, згідно з ч. 1, 2 ст. 376 ЦК України житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил. При цьому особа, яка здійснила або здійснює зі своїх матеріалів самочинне будівництво житла, не набуває права власності на нього.

Пленум Вищого спеціалізованого суду з розгляду цивільних і кримінальних справ у своїй постанові «Про застосування судами статті 376 ЦК України (про правовий режим самочинного

будівництва)» уточнив, що самочинним також вважається будівництво хоча і на підставі проекту, але за наявності істотних порушень зазначених норм та правил як у самому проекті, так і при будівництві, за наявності рішень спеціально уповноважених органів про усунення порушень. Право власності на самочинно збудовані житлові будинки, будівлі, споруди, інше нерухоме майно не набувають як особи, які здійснили це будівництво, так і їхні спадкоємці. Це майно не є об'єктом права власності, воно не може бути предметом поділу та встановлення порядку користування в судовому порядку; на нього не може бути звернено стягнення за виконавчими документами, у тому числі продаж його з прилюдних торгів [8].

У випадку самочинного будівництва, як слушно наголошує І. А. Спасибо, право нібито не помічає (не регулює) самочинно збудованого житла, пускаючи його існування в певному розумінні на самоплив. Це пов'язано з тим, що природний стан цих речей не тягне за собою юридичного статусу об'єкта [3, с. 68], тобто фактично йдеться про існування нелегалізованого самочинно збудованого житла.

Проте якщо існує загальне правило, то існують і винятки з нього. Так, законодавець закріпив можливість узаконення самочинно збудованого житла. Зокрема, відповідно до ч. 5 ст. 376 ЦК України на вимогу власника (користувача) земельної ділянки суд може визнати за ним право власності на нерухоме майно, яке самочинно збудоване на ній, якщо це не порушує права інших осіб.

При цьому, як зазначив Пленум Вищого спеціалізованого суду з розгляду цивільних і кримінальних справ у згаданій вище постанові, звернення до суду з позовом про визнання права власності на самочинне будівництво має здійснюватися за наявності даних про те, що порушене питання було предметом розгляду компетентного державного органу, рішення якого чи його відсутність дають підстави вважати про наявність спору про право [9].

Не менш проблемним на сьогодні залишається й питання виникнення права власності на житло за таким способом, як переробка (перебудова, перепланування чи реконструкція). Так, в юридичній літературі незначна увага приділена цій підставі виникнення права власності на житло. Така ситуація, напевне, є результатом неоднозначності положень ст. 332 ЦК України.

Так, відповідно до ч. 1 ст. 332 ЦК України переробкою є використання однієї речі (матеріалу), в результаті чого створюється нова річ. Звідси випливає, що переробка може здійснюватися як щодо нерухомої, так і рухомої речі. Проте аналіз наступних частин свідчить про помилковість такого висновку, оскільки вони можуть бути застосовані лише щодо рухомих речей.

Однак деякі вчені не погоджуються з таким станом речей. Зокрема, на думку М. К. Галянтича, первинною підставою набуття права власності може бути і переробка речі (перепланування, перебудова, реконструкція), внаслідок якої відбувається зміна конфігурації житлового будинку, квартири. При цьому невизначеним залишається питання, чи створюється внаслідок перебудови новий об'єкт права власності, оскільки власник квартири має право здійснювати зміни у квартирі за умови, що ці зміни не призведуть до порушень прав власників інших квартир у багатоповерховому житловому будинку та не порушать санітарно-технічних вимог і правил експлуатації будинку. Тому у випадку, коли внаслідок перебудови, перепланування не змінюється загальна площа квартири чи будинку, тобто не виникає нового об'єкта права власності, власник залишається власником житла із внесенням відповідних змін до технічної документації [6, с. 283].

На нашу думку, із таким підходом варто погодитися, оскільки внаслідок проведення змін (ремонт, реконструкції, здійснення прибудови, перепланування тощо) у житлі не відбувається змін призначення приміщення, в якому відбувалися реконструкція, ремонт тощо, та зміни власника. При цьому слід зауважити, що у випадку здійснення перетворень будівлі, споруди, яка належить їм на праві власності, які призводять до зміни їхнього призначення і визнання їх внаслідок цього придатними для проживання, можна говорити про виникнення права власності на житло на підставі специфікації будівлі чи споруди, звичайно, за умови внесення відповідних змін до державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

У зв'язку з цим вважаємо, що ст. 332 ЦК України треба доповнити ч. 6 і 7 такого змісту:

*«6. Зазначені у цій статті положення застосовують і до реконструкції, перебудови, перепланування чи інших будівельно-ремонтних робіт з нерухомим майном, внаслідок яких воно набуває ознак житла.*

*7. Право власності на житло, створене внаслідок зазначених у частині шостій цієї статті, виникає з моменту внесення відповідних змін до державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обтяжень».*

### **СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:**

1. Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть: Вещные права. Москва, 2002. С. 303.
2. Романович С. М. Юридичні підстави виникнення права спільної часткової власності фізичних осіб: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2012. С. 38.
3. Спасибо І. А. Набуття права власності: монографія. Київ: НДІ приват. права і підприєм., 2009. С. 67, 68.
4. Луць В. В. Контракти в підприємницькій діяльності: навч. посіб. [2-е вид., перероб. і допов.]. Київ: Юрінком Інтер, 2008. С. 212–213.

5. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга третья: Договоры о выполнении работ и оказании услуг [изд. доп., испр.]. Москва: Статут, 2002. С. 47–48.
6. Галянтич М. К. Приватноправові засади реалізації житлових прав громадян в Україні: дис. ... док. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2007. С. 280, 283.
7. Воронова О. В. Підстави набуття права власності на житло: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2005. С. 181.
8. Про застосування судами статті 376 ЦК України (про правовий режим самочинного будівництва): Постанова Пленуму Вищого спеціалізованого суду з розгляду цивільних і кримінальних справ. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0006740-12> (дата звернення: 17.01.2017).
9. Про практику застосування судами законодавства при розгляді справ про право на шлюб, розірвання шлюбу, визнання його недійсним та поділ спільного майна подружжя: Постанова Пленуму Верховного Суду України від 21 грудня 2007 року № 11. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0011700-07> (дата звернення: 17.01.2017).

**Gryniak A., Gryniak O. Construction and specifications as the basis of appearance of ownership of housing**

*The article analyzes the issues related to the appearance of property rights to housing. Particular attention is paid to the issues of building of habitation on the basis of contract agreement. It is established that until the completion of the construction contractor can only own materials, but not the object of construction. The author proves the possibility in the case of transformation of buildings, which leads to changes of their purposes and recognition of them therefore suitable for the living appearance of property rights housing on the basis of the specifications of the building or structure, in case of appropriate amendments to the State Register of rights to immovable property and their burdens.*

**Keywords:** construction, recycling (specification), housing, property right, the grounds of appearance, unauthorized construction.