

<https://doi.org/10.32849/2409-9201.2023.22.16>

УДК 340.134

**ПРОБЛЕМИ НАБУТТЯ ПРАВА
ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО ШЛЯХОМ
ІНВЕСТИЦІЙНОГО ЖИТЛОВОГО
БУДІВНИЦТВА****Микола ГАЛЯНТИЧ**

доктор юридичних наук, професор, член-
кореспондент НАПрН України, завідувач
відділу

Науково-дослідний інститут приватного
права і підприємництва імені академіка
Ф. Г. Бурчака НАПрН України (Київ)

<https://orcid.org/0000-0003-0346-5308>**Олена ПИЖОВА**

молодший науковий співробітник, аспірантка

Науково-дослідний інститут приватного
права і підприємництва імені академіка
Ф. Г. Бурчака НАПрН України (Київ)

У статті встановлено сутність поняття «будівництво житлової нерухомості», систематизовано підходи до визначення об'єктів житлової нерухомості з урахуванням їх нормативно-правового забезпечення в інвестиційному процесі.

Досліджено розуміння об'єктів житлової нерухомості. Визначено та проаналізовано шляхи інвестування у сферу житлового будівництва: пряме інвестування на основі інвестиційних договорів договірною типу та договорів простого товариства; інвестування в об'єкти житлового будівництва шляхом участі у фонді фінансування будівництва та фонді операцій з нерухомим майном; через інститути спільного інвестування (пайові та інвестиційні фонди); кооперативне інвестування шляхом створення юридичних осіб на основі договору будівельного підряду.

Розглянуто окремі способи будівництва: нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт об'єкта

UDC 340.134

**PROBLEMS OF ACQUIRING HOME
OWNERSHIP THROUGH
INVESTMENT HOUSING BUILDING****Haliantych, Mykola K.**

Doctor of Law, Professor, Corresponding
Member of the NALS of Ukraine, Head of the
Department

Academician F.H. Burchak Scientific Research
Institute of Private Law and Entrepreneurship
of the NALS of Ukraine (Kyiv)

Pyzhova, Olena

Junior Research, Postgraduate student

Academician F.H. Burchak Scientific Research
Institute of Private Law and Entrepreneurship
of the NALS of Ukraine (Kyiv)

The article establishes the essence of the concept of "residential real estate construction", systematized approaches to the definition of residential real estate objects, taking into account their regulatory and legal support in the investment process.

The understanding of residential real estate objects was investigated. Ways of investment in the field of housing construction were determined and analyzed: direct investment based on investment contracts of the contractual type and contracts of a simple partnership; investing in residential construction objects through participation in the construction financing fund and the real estate operations fund; through joint investment institutions (mutual and investment funds); cooperative investment by creating legal entities on the basis of a construction contract.

Separate methods of construction are considered: new construction, reconstruction, restoration, capital repair of the construction object, and the features of

будівництва та визначено особливості набуття права власності на перероблені нерухомі об'єкти житлової нерухомості.

Обґрунтовано необхідність закріплення у Цивільному кодексі України положення щодо можливості набуття права власності на новостворений об'єкт житлової нерухомості саме з моменту реєстрації права власності.

Проаналізовано положення Цивільного кодексу України щодо легалізації самовільного будівництва, яке розглядається як аномалія, що тягне за собою порушення прав як територіальної громади, так і окремих громадян, з огляду на питання безпеки під час проведення будівельних робіт та експлуатація побудованого об'єкта нерухомості. Встановлюються причини, що створюють передумови для самочинного будівництва. Визначено, що узаконення самочинного будівництва здійснюється в судовому порядку, при цьому суди несуть відповідальність за те, що створена будівля відповідає державним будівельним нормам, нормам і правилам, має необхідну міцність, стійкість та експлуатаційну надійність.

Розглянуто законодавчі та інші нормативні документи України, які розкривають зміст поняття «майбутня житлова нерухомість та майбутня нежитлова нерухомість». Обґрунтовано, що законодавчими актами України не визначено поняття «права власності на майбутні об'єкти нерухомого майна», оскільки вони не відповідають його ознакам. На майбутні об'єкти нерухомості свідоцтво про право власності не видається, воно не є майном і може використовуватися за призначенням.

У практиці застосування законодавства у сфері інвестиційного житлового будівництва виявлено прогалини та недоліки у сфері законодавчого регулювання відносин у сфері житлового будівництва, що зумовлює необхідність удосконалення існуючих правових механізмів регулювання інвестиційних процесів у житловому будівництві, будівництва, з метою ефективного захисту прав громадян-інвесторів.

acquiring the right of ownership of reworked immovable objects of residential real estate are determined.

The need to enshrine in the Civil Code of Ukraine a provision regarding the possibility of acquiring ownership of a newly created object of residential real estate precisely from the moment of registration of the property right is proved.

The provision of the Civil Code of Ukraine regarding the legalization of unauthorized construction is analyzed, which is considered as an anomaly that entails the violation of the rights of both the territorial community and individual citizens, taking into account the issue of safety during construction works and operation of the constructed real estate object. The reasons that create the prerequisites for spontaneous construction are established. It was determined that the legalization of spontaneous construction is carried out in court, thus, the courts take responsibility for the fact that the created building meets state construction standards, norms and rules, that it has the necessary strength, stability and operational reliability.

The legislative and other regulatory documents of Ukraine, which reveal the meaning of the concept of "future residential real estate and future non-residential real estate" were considered. It is justified that the legislative acts of Ukraine do not define the concept of "property rights to future real estate objects" because they do not correspond to its characteristics. A certificate of ownership is not issued for future real estate objects, it is not property and can be used for its intended purpose.

In the practice of applying legislation in the field of investment housing construction, gaps and shortcomings in the field of legislative regulation of relations in the field of housing construction were identified, which necessitates the need to improve the existing legal mechanisms for regulating investment processes in housing construction, in order to ensure effective protection of the rights of citizen-investors.

Ключові слова: адреса місця проживання, житла, прав на житло, будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту, державної реєстрації житла

Keywords: address of the place of residence, housing, housing rights, construction, reconstruction, restoration, capital repair, state registration of housing

Право власності на житло виникає за наявності певних юридичних фактів, які передбачено цивільним законодавством. Будівництво житла є одним із первинних способів реалізації житлових прав на підставах, які не заборонені законом, до яких відноситься нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт. У цивільному праві закріплено презумпцію правомірності набуття права власності. Законодавство України в житловій сфері бурхливо розвивається, однак оновлене законодавство України не в повній мірі узгоджується з його якістю, що і є однією з головних причин недостатньої ефективності прийнятих законів. До основних недоліків чинного законодавства слід віднести невизначеність в пріоритеті законодавчих актів, велику кількість змін і доповнень до вже прийнятих законів, відсутність принципового оновлення житлового законодавства України, внутрішня суперечливість законодавчих актів та окремих норм; правову неврегульованість багатьох суспільних відносин в період війни; відсутність належного тлумачення житлово-правових принципів та методів тощо. Особливої уваги набуває ситуація із пов'язана із самочинним переплануванням квартир у багатоквартирних житлових будинках, що може загрожувати цілісності житлових будинків, втратою їх міцності, стійкості та експлуатаційної надійності.

Метою статті є забезпечення правильного і однакового розуміння норм цивільного, житлового, містобудівного законодавства в сфері житлового будівництва, а також формулювання пропозицій щодо вдосконалення положень законодавства України з метою забезпечення житлових прав фізичних осіб.

Викладення матеріалу. Норми цивільного законодавства визначають форму первинного набуття права власності є створення нової речі шляхом будівництва. До способів набуття права власності, особливо в житловій сфері, можна віднести підстави, коли річ створюється вперше: будівництво, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт об'єкта будівництва, набуття права власності шляхом інвестування у житловому будівництві (у формі ІСІ, НПФ, емісії безпроцентних (цільових) облігацій, ФФБ та ФОН) [1], або ж іншим шляхом, навіть в порушення закону, шляхом самочинного будівництва житла [2].

Завершення будівництвом житла є однією із найпоширеніших ознак виникнення права власності, визначальним моментом для віднесення його до житлових об'єктів. За способом будівництва житла виділяють: створення нового житла; реконструкція вже існуючого об'єкта нерухомості (перебудова, проведення капітального ремонту та реконструкція існуючих об'єктів житлової та нежитлової нерухомості). Проте правова природа цих відносин не завжди виходить із цивільно-правових відносин, оскільки містить значну публічно-правову складову державного регулювання. Єдиною метою інвестиційного договору будівництва житла має бути передача житла в натурі, в межах встановлених строків, порушення яких вприває на захищеність прав інвесторів-громадян у випадку невиконання або неналежного виконання умов інвестиційного договору.

Важливе значення має момент виникнення житлових прав. Стаття 331 ЦК встановлює, що право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди, тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна), а якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття в експлуатацію. Якщо право власності на нерухоме майно, відповідно до ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», у Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на об'єкти нерухомого майна, а саме: житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення. У Державному реєстрі прав також реєструються передбачені законом речові права та їх обтяження на об'єкти

незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості. Право власності має виникати не з моменту прийняття нерухомого майна до експлуатації, з моменту набуття права власності на новостворене житло, що засвідчується державною реєстрацією речових прав. Так само, в юридичній літературі та практиці також підтримується точка зору, що моментом виникнення права власності на нерухоме майно є момент державної реєстрації такого права [3, с. 446]. Відповідно до висновку Великої Палати, викладеного у постанові від 22 червня 2021 року у справі № 334/3161/17, особа, яка до 1 січня 2013 року придбала нерухоме майно за договором купівлі-продажу, державну реєстрацію якого було належним чином здійснено, стала власником такого нерухомого майна з моменту державної реєстрації відповідного договору купівлі-продажу незалежно від того, чи здійснила ця особа в подальшому державну реєстрацію свого права власності. В свою чергу О.Тур, зазначає, що особа стає власником новоствореного об'єкта нерухомості після наявності трьох складових: завершення його будівництва, прийняття нерухомого майна до експлуатації та державної реєстрації. Таким чином, право власності на новостворене нерухоме майно як об'єкт цивільних прав виникає з моменту державної реєстрації права [4]. З цим можна погодитися, оскільки відповідно до постанови Верховного Суду від 24.01.2020 р. у справі № 910/10987/18 державна реєстрація не є способом набуття права власності, а лише становить засіб підтвердження фактів набуття речових прав на нерухоме майно.

Будівництво об'єктів нерухомості та виникнення права власності на них є досить складним та тривалим процесом. Тому завжди виникало питання прозорості цивільного обороту об'єктів нерухомості, будівництво яких не завершено, або на які у визначеному порядку не оформлено речового права власності. В законодавстві України не існує єдиної концепції щодо визнання права власності на незавершене будівництвом нерухоме майно та майбутнє житло. При цьому ч.3 ст.331 ЦК України встановлює, що «у разі необхідності особа може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва після проведення державної реєстрації права власності або спеціального майнового права на нього відповідно до закону». Законодавчі акти, зокрема, ЦК України, закони України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про основи містобудування», «Про регулювання містобудівної діяльності» визнають об'єкт незавершеного будівництва об'єктом цивільних правовідносин. Об'єктом незавершеного будівництва слід вважати і самочинне будівництво, при цьому ст. 376 ЦК України не передбачає обов'язкове знесення чи приведення у відповідність до норм самочинно збудованої нерухомості. Не можуть бути застосовані правила статті 376 ЦК України при вирішенні справ про визнання права власності на самочинно переобладнані квартири в багатоквартирних будинках різних житлових фондів, оскільки такі правовідносини врегульовані іншими нормами законодавства, зокрема ст. 383 ЦК України та статтями 152, 189, 190 ЖК України щодо власників квартир;

До нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) статтею 181 ЦК України віднесено об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. Пункт 3 статті 178 ЦК України встановлює, що особливості оборотоздатності об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості встановлюються законом. Однак в законодавстві України не існує єдності щодо визначення ознак житла, як нерухомого майна. До таких ознак відносяться: неможливість переміщення в інше місце без втрати (зменшення) їх якісних, цінних, функціональних характеристик (властивостей), збереження свого призначення, нерозривності із земельною ділянкою. При цьому зміст цих ознак не є сталим, зокрема, це стосується наявності у об'єкта нерухомості фундаменту. Така ознака не є істотною ознакою нерухомого майна, об'єктом нерухомості визнаються, наприклад, машиномісія. Деякі об'єкти можуть без завдання шкоди переміщатися на інше місце, але вони внесені до державного реєстру нерухомого майна. В Україні не існує визначеного законом вичерпного переліку об'єктів цивільних прав, які належать до

нерухомого майна. Визначення належності об'єкта до нерухомого або рухомого майна має велике значення у відносинах, пов'язаних із виникненням, переходом та припиненням права власності на ці об'єкти. Залежно від того, чи є об'єкт нерухомим майном, особа обирає для себе ту поведінку, яка встановлена законодавством для об'єктів нерухомості [5, с. 13]. Перелік нерухомості міг би бути встановлений Законом «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», але цей нормативний акт не містить його [6, с. 25].

Розвиток технічних можливостей ставить під сумнів виділ такої ознаки нерухомості, як нерозривний (тісний, постійний) зв'язок із земельною ділянкою, наприклад, у випадку багатоквартирного будинку, де кожна квартира визнається окремим об'єктом нерухомості. Основною ознакою нерухомого майна є те, що вони пов'язані із землею. Але виділяти інші ознаки, такі як «тісний та нерозривний зв'язок із землею», наявність фундаменту, носить умовний, не універсальний характер.

Об'єктом інвестування згідно з Законом «Про фінансово - кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» може бути гаражний бокс, машиномісце, виникає питання щодо ідентифікації цього об'єкту, оскільки нерухомі речі є індивідуально-визначені. М. К. Галянтич зазначає, що будь-які договори з абсолютною (не виділеною в натурі) частиною об'єкта житлової нерухомості не повинні допускатися. У відповідних випадках, коли об'єкт нерухомості є неподільною річчю, договори можуть здійснюватися лише щодо часток у праві загальної власності на цей об'єкт нерухомості. Визнання багатоквартирного будинку об'єктом права спільної сумісної власності призводить до того, що одночасно можуть існувати два чи більше власників на один і той самий будинок чи квартиру в ньому [7, с. 214]. Об'єктом житлової нерухомості повинні визнаватися як будівля (житловий чи нежитловий будинок), так і її частини (квартира, житлове приміщення, нежитлове приміщення, кімната, нежитлова секція).

На сьогоднішній день інвестування у сфері будівництва, як зазначає Т.Я.Рим, здійснюється 4 шляхами: пряме інвестування на підставі інвестиційних договорів підрядного типу та договорів простого товариства; інвестування житлових об'єктів будівництва шляхом участі у фонді фінансування будівництва та фонді операцій з нерухомістю; через інститути спільного інвестування (пайові та інвестиційні фонди); кооперативне інвестування шляхом створення юридичних осіб (житлових, житлово-будівельних кооперативів [1, с. 335]. Слід зазначити, що договір про спільну діяльність на будівництво житла та інвестиційний договір, за яким може здійснюватися житлове будівництво, це різні види договорів. На відміну від більшості інвестиційних договорів на житлове будівництво, учасники договорів про спільну діяльність переслідують єдину спільну мету. Договір часткової участі осіб у житловому будівництві є різновидом договору про спільну діяльність. Нормативні акти, які встановлюють порядок оформлення документів на право власності як на об'єкти нерухомого майна, лише визначають назву таких договорів, і не визначають звичайні умови цих договорів та їх правовий зміст.

Разом з тим, в законодавстві України потребує з'ясування питання співвідношення інвестиційного договору на будівництво житла з договором будівельного підряду як способу інвестування в будівництво житла. В законодавстві слід визначитися, чи є договір підряду на будівництво житла зобов'язанням, яке може ефективно регулюватися загальними підрядними нормами, чи визнання такої конструкції відмінним від підряду зобов'язанням, що вимагає специфічного правового регулювання як інвестиційного договору. Стаття 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» встановлює обмеження і забороняє інвестування в об'єкти, створення і використання яких не відповідає вимогам санітарно-гігієнічних, радіаційних, екологічних, архітектурних та інших норм, встановлених законодавством України, а також порушує права та інтереси громадян, юридичних осіб і держави, що охороняються законом. Це правило поширюється на всі об'єкти інвестування у житлове будівництво.

Первинною ознакою новоствореного нерухомого житлового об'єкту є те, що його створення провадиться у процесі будівництва. Така ознака нерухомості, як

«новоствореність», має технічне та юридичне значення для визначення порядку державної реєстрації житлової нерухомості, зокрема, визначення переліку документів, які є підставою для видачі свідоцтва про реєстрацію права власності.

Законодавчі акти України не визначають поняття «речові права та їх обтяження на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості», а тільки визначають його ознаки. Якщо виходити із того, що майбутні об'єкти нерухомості є майно, на яке видається свідоцтво про право власності, то таким майном є житлове приміщення, що буде створено у майбутньому. Важливе значення має адреса житлових приміщень, що присвоюються новозбудованому житловому об'єкту. Така нумерація квартири має важливий юридичний характер.

В чинному законодавстві виникає невизначені правові категорії «майбутні об'єкти нерухомості», які поділяються на майбутні об'єкти житлової нерухомості та майбутні об'єкти нежитлової нерухомості. Нас цікавлять розкриття поняття «майбутні об'єкти житлової нерухомості» на відповідність чинному законодавству. Так, у п.6. ст.1 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» майбутній об'єкт нерухомості це передбачена проектною документацією на будівництво складова частина подільного об'єкта незавершеного будівництва, яка після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стане самостійним об'єктом нерухомого майна. В той же час ст. 379 ЦК України однозначно визначає, що житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше жиле приміщення, призначені та придатні для проживання в них. Майбутній об'єкт нерухомості це намір набути житло, а тому до поняття житло категорія «майбутній» застосовуватися не може, так само на нього не поширюються положення ст. 311 ЦК України. Стаття 4 ЖК України визначає, що житловий фонд включаються існуючі: жилі будинки і жилі приміщення в інших будівлях, квартири в багатоквартирних жилих будинках, садибні (одноквартирні) жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях усіх форм власності, що надаються громадянам, які відповідно до закону потребують соціального захисту. Виходячи із зазначеного вважаємо, що майбутній об'єктів житлової нерухомості не існує, до моменту прийняття його в експлуатацію на підставі сертифікату відповідності, та реєстрації речового права.

У випадках, встановлених договором або законом, передбачено прийняття в експлуатацію нерухомого майна і, відповідно, право власності виникає з моменту прийняття в експлуатацію шляхом видачі сертифікату про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, повідомлення про відмову в його наданні; Необхідність прийняття в експлуатацію нерухомого майна встановлюється п. 10) ст. 22-2 «Про регулювання містобудівної діяльності». Форма акта готовності об'єкта до експлуатації, порядок видачі сертифіката про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта визначаються постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. № 461 «Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів». Тому навряд чи можна у договорі встановлювати можливість набуття права власності за домовленістю сторін. На об'єкті повинні бути виконані всі передбачені проектною документацією згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами роботи, а також змонтоване і випробуване обладнання з дотриманням державних будівельних норм щодо створення безперешкодного життєвого середовища, в тому числі для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення. Під час дії воєнного стану прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів здійснюється з урахуванням особливостей, встановлених постановою Кабінету Міністрів України від 24 червня 2022 р. № 722 «Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану».

Відповідно до п.10 ст.22-2 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» сертифікат відповідності - це документ, що засвідчує відповідність закінченого будівництвом об'єкта проектній документації, державним будівельним нормам, стандартам і правилам. Тому цей документу не підтверджує право власності, а тільки підтверджує закінчення

будівництва та відповідність проектній документації. В зв'язку з цим, вважаємо доцільним закріпити у ЦК України положення щодо можливості набуття права власності на новостворений об'єкт житлової нерухомості саме з моменту реєстрації речового права.

Відповідно до ст.1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» будівництво включає нове будівництво, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт об'єкта будівництва. Але ЦК України не визначає особливостей набуття права власності на перероблені нерухомі речі. В зв'язку з чим на практиці виникають багато проблемних питань, що стосується створення об'єкту нерухомості у випадку проведення капітального ремонту, реконструкції, реставрації, капітального ремонту як самочинного будівництва тощо. Якщо застосувати вимоги законодавчих актів щодо містобудування то новоствореним об'єктом нерухомості буде вважатися і квартира, в якій проведений ремонт, і багатоквартирний житловий будинок на місці фундаменту гаража.

Видача свідоцтва про право власності не можливо без згоди вигодонабувача. Для визначеності намірів вигодонабувача щодо отримання у власність новоствореного об'єкту житлової нерухомості необхідно виявлення ним волі. Тому при реєстрації речових прав презюмується згода вигодонабувача набути право власності на об'єкт житлової нерухомості.

Актуальність визнання права власності на незавершену квартиру пов'язано з необхідністю реалізації ст.4 Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», в якому одним із напрямків є забезпечення житлом осіб, на яких поширюється дія Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту», Закону України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб». Пункт 9 Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів затв постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. № 461 (у ред. Пост. КМ України від 8 вересня 2015 р. № 750) на об'єкті повинні бути виконані всі передбачені проектною документацією згідно з будівельними нормами, стандартами і правилами роботи, а також змонтоване і випробуване обладнання. За виключенням того, що житлові будинки, побудовані за кошти юридичних і фізичних осіб, можуть прийматися в експлуатацію без виконання внутрішніх опоряджувальних робіт у квартирах та вбудовано-прибудованих приміщеннях, які не впливають на експлуатацію будинків, якщо це обумовлено договором, за умови відповідності їх санітарним, протипожежним і технічним вимогам. Перелік внутрішніх опоряджувальних робіт, без виконання яких можливе прийняття в експлуатацію житлових будинків, визначається Мінрегіоном.

Основною метою інвестування у житлове будівництво є одержання конкретно визначених житлових приміщень, призначених і придатних для проживання, що пов'язується з вимогою отримання конкретної адреси. Відповідно до ст. 26-3 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» адресою є унікальна структурована сукупність реквізитів, що використовуються для ідентифікації об'єкта та визначення місця його розташування на місцевості. Адреса присвоюється об'єктам будівництва, будинкам, квартирам, іншим житловим та нежитловим приміщенням, які є самостійними об'єктами нерухомого майна.

Реквізитами адреси є: 1) назва держави (Україна); 2) назва адміністративно-територіальної автономії у складі України - для об'єктів, розташованих на території Автономної Республіки Крим; 3) назва області (крім Автономної Республіки Крим, міст Києва та Севастополя); 4) назва району - для населених пунктів районного підпорядкування; 5) назва населеного пункту, а для об'єктів, розташованих за його межами, - назва найближчого населеного пункту (об'єднаної територіальної громади), розташованого у межах відповідного району (об'єднаної територіальної громади); 6) назва вулиці, площі, майдану, шосе, проспекту, бульвару, алеї, провулку, узвозу тощо; 7) номер об'єкта (будинку, будівлі, споруди); 8) номер корпусу - для об'єктів, які складаються з декількох корпусів; 9) номер квартири, іншого житлового та нежитлового приміщення, яке є самостійним об'єктом нерухомого майна. Адреса вважається зміненою, присвоєною, анульованою з дня внесення до Реєстру будівельної діяльності.

Як самостійне явище, право власності на житло в процесі будівництва може виникати на шляхом самочинного будівництва, особливо це стосується у випадків будівництва, реконструкції, ремонту індивідуального, садибного житлового будинку, садового, дачного будинку, які в більшості споруджені без проектної документації. Належність їх до житлових об'єктів має визначатися у технічному паспорті на будинок, складеному за результатами технічної інвентаризації. Новоствореним об'єктом нерухомості може бути визнаний той, який створюється вперше, без використання реконструкції, ремонту. В зв'язку з чим не може бути визнаний новоствореним об'єктом житло, яке було створене шляхом зміни зовнішніх та внутрішніх параметрів нерухомості. У такому випадку повинні вноситися лише зміни до технічної документації об'єкту нерухомості. Державна реєстрація новоствореного об'єкту нерухомого майна не може стати підставою для втрачання таким об'єктом ознаки «новоствореного», оскільки у технічному розумінні це є відмінною ознакою такого об'єкту нерухомості від інших. Така ознака нерухомості, як «новоствореність», має юридичне значення для визначення порядку державної реєстрації нерухомості, зокрема, визначення переліку документів, які є підставою для видачі свідоцтва про право власності.

В цивільному законодавстві України слід визначитися чи є самочинне будівництво легальним способом забезпечення житлових потреб чи така аномалія має бути припинена [2, с. 4]. Можливо самочинне будівництво з може ефективно регулюватися судовими органами або визнання такої конструкції правопорушенням, що вимагає специфічного правового регулювання.

Висновок.

До моменту завершення будівництва житлового будинку житлових прав у інвесторів-громадян не виникає. Ці відносини регулюються цивільним законодавством у повному обсязі. Згідно із ст. 331 ЦК право власності на житло має виникати не з моменту завершення будівництва, а з моменту прийняття нерухомого майна до експлуатації та його державної реєстрації.

Визнання в судовому порядку або рішенням органу місцевого самоврядування права власності на самочинно зведені об'єкти не дає право власникам на експлуатацію їх без доримання процедур, встановлених законодавством. Крім того, такі об'єкти не можуть бути підключені до інженерних систем і транспортних магістралей, власники (користувачі) позбавлені прав на укладення договорів про постачання на цей об'єкт необхідних для його функціонування ресурсів води, газу, тепла та електроенергії, управління ними.

Після завершення будівництва та реєстрації будинку як жилого, у сторін можуть виникнути житлові правовідносини, що регулюються нормами не лише цивільного, а й житлового законодавства.

Принципове значення мають правові умови, пов'язані з будівництвом або придбанням житла як об'єкта нерухомості. Однак в законодавстві України не існує єдності щодо визначення ознак нерухомого майна. До таких ознак відносяться: неможливість переміщення в інше місце без втрати (зменшення) їх якісних, цінкових, функціональних характеристик (властивостей), збереження своєї автентичності чи призначення; невід'ємності (нерозривності) із земельною ділянкою та постійність розташування на земельній ділянці.

Правовими підставами для будівництва житлового будинку є сукупність документів. Підставою набуття права власності може бути не тільки новостворене майно, а й капітальний ремонт, реконструкція, внаслідок яких відбувається зміна конфігурації житлового будинку, квартири.

Виникає питання, чи створюється внаслідок перебудови новий об'єкт права власності, якщо ці зміни не призведуть до порушень прав власників інших квартир у багатоповерховому житловому будинку та не порушать санітарно-технічних вимог і правил експлуатації будинку. На нашу думку, 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, на якого покладається обов'язок з внесенням відповідних змін до технічної документації.

Визначення правового статусу нерухомого майна та його правове регулювання привертає увагу з огляду на особливі економічні та соціальні чинники яким має відповідати житлова нерухомість, яка здатна використовуватися не тільки для задоволення житлових потреб громадян. Самовільне будівництво слід розглядати, як аномалію, що тягне порушення прав як територіальної громади так і окремих громадян, з огляду на питання дотримання безпеки під час проведення будівельних робіт, експлуатації зведеного об'єкта нерухомості.

Аналіз судової практики дозволяє відокремити різні категорії позовів направлених на визнання права власності самочинного будівництва. При цьому чинне законодавство не дає чітких критеріїв виділення певних видів самочинного будівництва будь-то здійсненого шляхом створення нового об'єкта чи проведення реконструкції вже існуючого.

Посилання:

1. Рим Т. Я. (2020) Цивільно-правові засади регулювання інвестиційних відносин у будівництві. Монографія. 388 с.
2. Самочинне будівництво. Правовий статус. Узаконення (2023). За заг.ред. М. К. Галянтича. 444 с.
3. Борисова В. І., Баранова Л. М., Бегова Т. І. та ін. (2011) Цивільне право. Підручник: у 2 т. Т.1. 656 с.
4. Тур О. (2021) Практика ВС щодо набуття права власності на об'єкти нерухомості. ЮРИСТ&ЗАКОН. URL: https://uz.ligazakon.ua/ua/magazine_article/EA014697
5. Павлов К. (2016) Диференціація об'єктів нерухомості в міжнародному вимірі Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки. № 3. С. 12-18.
6. Наталія Грущинська (2020) Характеристика нерухомого майна як об'єкта цивільного права. Підприємництво, господарство і право. №2. С. 23-30.
7. Галянтич М. К. (2006) Теоретико-правові засади реалізації житлових прав громадян в умовах ринкових перетворень. Монографія. 512 с.

Статтю було подано	21.12.2022	The article was submitted
Статтю було доопрацьовано	17.01.2023	The article was revised
Статтю було прийнято	18.01.2023	The article was accepted