

УДК 347.233.5

ПРАВОВІ НАСЛІДКИ ВСТАНОВЛЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НОВЕ ТА РЕКОНСТРУЙОВАНЕ НЕРУХОМЕ МАЙНО

Мартінова Л.В., Богатирьов О.О.

LEGAL CONSEQUENCES OF ESTABLISHING OWNERSHIP OF NEW AND RECONSTRUCTED REAL ESTATE

Martynova L.V., Bogatyrev O.A.

У статті розкриті проблемні питання встановлення права власності на нове та реконструйоване нерухоме майно. Проведений аналіз вітчизняного законодавства, що регулює правовідносини у цій сфері, показав неузгодженість у процедурі віднесення об'єктів нерухомого майна до нових або реконструйованих. Правовими наслідками цього є виникнення спірних питань при оподаткуванні цих об'єктів та неоднакового тлумачення однієї і тієї ж норми права у судовій практиці при визнанні права власності на нове та реконструйоване майно. За результатами дослідження було запропоновано доповнити деякі нормативно-правові акти визначеннями «нове нерухоме майно» та «реконструйоване нерухоме майно».

Ключові слова: *нерухоме майно, реконструйоване майно, право власності, реконструкція, реновація, нове будівництво, капітальний ремонт, право на забудову.*

«Найбільш корисним є те, що найбільш справедливо».

Цицерон Марк Туллій

В сучасних умовах господарювання особлива увага приділяється питанням юридичного механізму встановлення права власності на нове та реконструйоване нерухоме майно та його правовим наслідкам. Стійка динаміка внесення змін до законодавства досліджуваної сфери, в тому числі й до основоположних нормативно-правових актів, ще більш ускладнює вивчення нормативного матеріалу. Аналіз статистичних даних свідчить про те, що за останні два роки було внесено змін приблизно до 1500 нормативно-правових актів будівельної сфери. Як наслідок, така тенденція не могла не відобразитися на

практичному застосуванні законодавства цієї сфери.

Дослідження реконструйованого нерухомого майна скрізь призму його правового режиму дозволяє надати йому узагальнюючу характеристику, вказати на коло правових відносин, які складаються у відношенні нього, висвітлити відмінності в характеристиках та проаналізувати загальні та спеціальні особливості в правовому регулюванні.

Актуальність обраної тези визначено тим, що сьогодні не має жодного нормативно-правового акта, котрий би чітко регулював правовий режим реконструйованого нерухомого майна, в тому числі виконаного з порушенням вимог закону, чіткі критерії віднесення нерухомого майна до реконструйованого, відмінність понять «нове будівництво», «реконструкція»,



«перебудова» та безпосередньо порядок проведення реконструкції, умови набуття права власності на нього та безпосередньо порядок проведення реконструкції.

Метою даної статті є визначення істотних особливостей такого виду господарської діяльності, як капітальне будівництво, його види, висвітлення правових наслідків, які виникають при виникненні та реєстрації прав на нове та реконструйоване нерухоме майно.

Законодавство з питань будівництва не відокремлює нове будівництво від реконструкції охоплюючи їх єдиним терміном будівництво, тому вивчення умов набуття права власності на реконструйований об'єкт нерухомості без «штучного» відокремлення даного виду будівельних робіт від інших є неможливим.

Згідно з визначенням О.М. Вінник відповідно розрізняють такі види капітального будівництва:

- нове будівництво - це будівництво основних або допоміжних будівель і споруд або їх комплексів із заданими техніко-економічними показниками та призначенням, які споруджуються за єдиним проектом в першу та наступні черги, на визначених для цього об'єктах, нових майданчиках або майданчиках, звільнених від існуючих будівель;

- реновація - відтворення основних фондів діючих підприємств, будівель, споруд. В свою чергу реновація поділяється на такі підвиди:

- розширення - будівництво додатково до існуючих приміщень, будівель, споруд, що будуються в межах єдиного комплексу за окремими проектами, яке веде до збільшення будівельних габаритів об'єкта та поліпшення його техніко-економічних показників;

- реконструкція - комплекс будівельних робіт, пов'язаних зі зміною техніко-економічних показників, або використання об'єкта за новим призначенням у межах

існуючих будівельних габаритів. Складовою частиною реконструкції об'єкта може бути його капітальний ремонт;

- капітальний ремонт - це комплекс будівельних робіт, пов'язаних з відновленням або поліпшенням експлуатаційних показників, зі зміною або відновленням несучих або огорожувальних конструкцій та інженерного обладнання без зміни будівельних габаритів об'єкта та його техніко-економічних показників;

- реставрація - повне або часткове відновлення пошкоджених або втрачених будівель та художніх характеристик об'єкта у первісному або відновленому вигляді на пам'ятниках архітектури. Складовою частиною реставрації може бути консервація або капітальний ремонт [10; с. 669-671].

Аналіз вітчизняного законодавства з питань будівництва надає право констатувати занадто фрагментарне регулювання питань проведення реконструкції об'єктів нерухомості.

З урахуванням принципів викладених в ст.ст. 8,9 Конституції України, окреслимо вертикальну ієрархію законів та нормативно-правових актів, які регулюють право осіб на проведення будівництва.

Так, на конституційному рівні, в аспекті предмету дослідження, закріплені наступні засади: право власності на землю (ст.ст. 13,14); право на житло, в тому числі можливість його побудувати (ст.47); право на достатній життєвий рівень для себе і своєї сім'ї, що включає й житло (ст.48); право на підприємницьку діяльність, яка не заборонена законом (ст. 42); право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю (ст.41); непорушність права приватної власності (ст. 41); зобов'язання власника не завдавати шкоди правам інших осіб, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі (ст. 41) [1].

Серед міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою



України, досліджуваної категорії стосуються: Загальна декларація прав людини від 10.12.1948 р. [2], ст. 17, якої закріплює право кожної людини володіти майном як одноособово, так і разом з іншими. Ніхто не може бути безпідставно позбавлений свого майна; Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод [3, с.270] і протоколи до неї, які поміж з іншим забезпечують захист права власності. Закріплюються такі принципи, як «обґрунтоване сподівання» та «принцип юридичної визначеності»; Конвенція про доступ до інформації, участь громадськості в процесі прийняття рішень та доступ до правосуддя з питань, що стосуються довкілля від 25.06.1998 р. [4, с. 12], щодо закріплення можливостей обговорення певних документів та можливості громадськості висловлювати свої зауваження – «громадські обговорення».

ЦК регламентує загальні питання будівництва, зокрема: набуття права власності на новостворене нерухоме майно (ст. 331); право власника на забудову земельної ділянки (ст. 375); самочинне будівництво (ст. 376); права власника житлового будинку, квартири (ст. 383); право користування чужою земельною ділянкою для забудови (ст. 413); питання будівельного підряду, право власності на об'єкт будівництва (ст.ст. 875, 876) та інші [5].

У відповідності до положень ч. 1 ст. 9 ЦК України передбачена можливість субсидіарного застосування норм ЦК України до відносин, що виникають в інших сферах, зокрема в земельних, житлових відносинах, тому при регламентації питань будівництва загалом, й реконструкції зокрема, підлягають врахуванню також положення ЗК України щодо встановлення та зміни цільового призначення земель (ст.20); встановлення пріоритетності земель сільськогосподарського призначення (ст. 23); використання земель житлової та громадської забудови (глава 6); відповідальність за

самовільне зайняття земельних ділянок (ст. 212) [6]. Положення ЖК України щодо права громадян на індивідуальне житлове будівництво (ст. 9); права на переобладнання і перепланування жилого будинку і жилого приміщення (ст. 100); порядку проведення переобладнання і перепланування жилого будинку (квартири), що належить громадянину (ст. 152), тощо [7].

Окрім цього, на сьогодні існує численна кількість спеціалізованих нормативно-правових актів з питань будівництва різного статусу та рівня.

Вищенаведений, у якості огляду, законодавчий масив є лише незначною частиною від численної кількості чинних нормативно-правових актів з питань будівництва (надалі в роботі під терміном «будівництво» ми будемо розуміти й реконструкцію нерухомого майна, що відповідає положенням містобудівного законодавства). Проведення лише загального огляду його переліку дає підстави стверджувати, що питання будівництва характеризується заурегульованістю та розпорошеністю спеціальних правових норм, що на фоні недоступного для широкого загалу більшості джерел, особливо регіонального та місцевого значення, може привести до різного роду зловживань.

Не зупиняючись детально на окремих положеннях зазначених законодавчих актів, вважаємо доцільним висвітлити безпосередньо умови, кожна з яких є необхідною, а їх сукупність достатньою для виникнення права власності на реконструйоване нерухоме майно. Дотримання цих умов продиктоване нормативним порядком, можна кваліфікувати як юридичні факти, що утворюють основу виникнення права власності на реконструйоване нерухоме майно.

Регламентація реконструкції, як правило, пов'язана із земельними питаннями та дотриманням правил будівництва,



призвано забезпечити баланс між публічними та приватними інтересами під час її проведення. Зазначене зумовлює необхідність комплексного підходу до його правового регулювання.

Статтею 375 ЦК України встановлено, що власник земельної ділянки має право зводити на ній будівлі та споруди, створювати закриті водойми, здійснювати перебудову, а також дозволяти будівництво на своїй ділянці іншим особам. Право власника на забудову здійснюється ним за умови дотримання архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил, а також за умови використання земельної ділянки за її цільовим призначенням.

В цьому контексті слід розрізнити поняття «право на забудову» й «збудову» земельної ділянки. Право на забудову уявляє собою законодавчо забезпечену можливість і здатність особи здійснювати всі види містобудівної діяльності на власній земельній ділянці. Реалізація суб'єктивного права на забудову земельної ділянки передбачає виконання власником комплексу юридично значимих дій, пов'язаних з організацією планування території і окремої ділянки, одержанням документу, який дає право виконувати будівельні роботи, спорудженням, перебудови об'єктів містобудування, оформленням права власності чи інших прав на завершені будівництвом об'єкти.

Відповідно до положень Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» забудова території здійснюється шляхом розміщення об'єктів будівництва (ч.1 ст. 26). Раніше чинні положення Закону України «Про планування і забудову територій» від 20.04.2000 р. №1699-III містили більш конкретну норму, яка забудову території розглядала не лише як розміщення, а й як здійснення будівництва нових об'єктів, реконструкції, реставрації, капітального ремонту, впорядкування існуючих об'єктів

містобудування, розширення та технічного переоснащення підприємств, що, на нашу думку, більш повно розкривало зміст поняття забудови.

Для здійснення забудови конкретної земельної ділянки особа зобов'язана у встановленому порядку набути право власності на цю ділянку або право користування нею, отримати державний акт на право власності на земельну ділянку (чи укласти договір оренди земельної ділянки) або державний акт на право постійного користування земельною ділянкою, зареєструвати обраний правовий титул використання землі у встановленому порядку, а також визначити межі земельної ділянки в натурі (на місцевості) [8, с. 40].

Набуття права власності на земельні ділянки громадянами має свої правові засади. Відповідно до ч. 1 ст. 81 ЗК України громадяни набувають право власності на земельні ділянки на підставі: придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності; приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування; прийняття спадщини; виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).

Право постійного користування земельною ділянкою уявляє собою самостійний різновид права користування земельною ділянкою, особливість якого полягає в тому, що воно здійснюється без заздалегідь визначених термінів. Виникнення права постійного користування земельною ділянкою пов'язане з переходом земельної ділянки від власника до конкретного постійного землекористувача зазначених правомочностей щодо володіння і користування землею. Згідно з ч.1 ст.92 ЗК право постійного користування земельною ділянкою здійснюється шляхом реалізації цих правомочностей.



Оренда земельної ділянки розглядається як самостійний вид використання землі на праві користування. Підставою набуття права оренди земельної ділянки із земель приватної власності вважається укладення відповідного договору оренди. Надання в оренду земельних ділянок державної або комунальної власності здійснюється на підставі рішень уповноважених органів, тому підставою виникнення орендних земельних відносин є рішення компетентного органу та договір оренди земельної ділянки.

Власник земельної ділянки може реалізувати право на забудову земельної ділянки шляхом надання дозволу на будівництво об'єктів іншим особам. Відносини, що виникають у таких випадках, мають регулюватись земельно-правовими і цивільно-правовими угодами, серед яких можна назвати договір оренди земельної ділянки, договір про встановлення суперфіцію, тощо.

Таким чином, первинним фактом юридичного складу основи виникнення права власності на нерухоме майно є наявність титулу на земельну ділянку на якій здійснюється забудова. Якщо проведення реконструкції здійснюється без зайняття земельної ділянки, вважається, що такий титул у особи вже наявний.

Наступна умова виникнення права власності на реконструйоване нерухоме майно, обумовлена необхідністю отримання відповідних дозволів та розробкою проектної документації.

Слід зазначити, що законодавство з цього питання за останні два роки зазнало кардинальних змін пройшовши шлях від запровадження необхідності отримати дозвіл майже не на кожному етапі будівництва до його повного скасування та введення альтернативних способів.

Наступний юридичний факт виникнення права власності на реконструйоване нерухоме майно пов'язаний з перевіркою відповідності

здійсненого будівництва проектній документації, державним будівельним нормам, стандартам і правилам.

Окреслена дозвільно-погоджувальна процедура здійснення реконструкції та оформлення права власності на реконструйоване нерухоме майно дозволяє виокремити два окремі види дозволів на її проведення. Перший має цивільно-правову природу та містить як згоду власника нерухомого майна, в якому запланована реконструкція, так і, в окремих випадках, власника (користувача) земельної ділянки на якій розташоване таке майно. При цьому згода власника нерухомого майна на проведення реконструкції є достатньо умовною, адже полягає власне в його діях, спрямованих на здійснення реконструкції. Другий дозвіл має адміністративно-правову природу та полягає у видачі чи узгодженні відповідної документації органами державної влади або місцевого самоврядування на здійснення реконструкції певного об'єкта нерухомості.

Реєстрацію права на реконструйований об'єкт нерухомості слід визнати завершальним елементом юридичного складу виникнення права власності на такий об'єкт. За положеннями ст.18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» свідоцтво про право власності на нерухоме майно підтверджує набуття фізичними та юридичними особами права власності на реконструйовані об'єкти нерухомого майна [9, с. 8-10].

Багато питань пов'язаних з визнанням права власності на реконструйоване нерухоме майно в судовому порядку є спірними, що перш за все обумовлено не тільки недосконалістю законодавства, наявністю колізій і протиріч в приписах одного і того ж закону, але і різним рівнем правосвідомості правозастосувачів. Аналіз наведених норм дозволяє, з одного боку, зробити висновок,



що законодавець визнання права в одних випадках розглядає через констатацію права, а в інших - як засіб створення цього права

Згідно ст. 172. Податкового кодексу України «Порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна», якщо власник нерухомого майна є фізична особа, або фізична особа підприємця, після реєстрації прав на нерухоме майно буде його відчужувати то тут буде багато питань. Коли це новий об'єкт, то потрібно платити податки: 5 процентів податок з доходів фізичних осіб та військовий збір 1,5%. Але якщо право власності на будівлю вже було, у разі реконструкції, то на наш погляд платити податки не потрібно.

Отже, з проведеного аналізу чинного законодавства, уявляється, що критерієм розмежування визнання права, як способу захисту, який використовується для констатації права чи для його створення виступає легальна дефініція статті, яка передбачає можливість виникнення права власності виключно на підставі рішення суду. Однак відсутність належного взаємозв'язку теоретичних досягнень і практичного досвіду, негативно відбивається на правозастосовчій практиці, призводить до неоднакового застосування судами однієї і тієї ж норми матеріального права у подібних правовідносинах, зокрема при вирішенні справ про визнання права власності на реконструйоване нерухоме майно з порушенням вимог закону.

З урахуванням наведених концепцій та ст.ст. 8; 9; 13; 14; 41; 42; 47; 48 Конституції України пропонуємо додати до декларації про готовність об'єкту до експлуатації поняття нове нерухоме майно та реконструйоване нерухоме майно. Також пропонуємо додати до Податкового кодексу України поняття нове та реконструйоване нерухоме майно.

Література:

1. Конституція України : [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=254%EA%2F96-%E2%F0&p=1317354490567368>
2. Загальна декларація прав людини від 10 груд. 1948 р. // Офіційний вісник України. – 2008. - №93. – С. 89-90.
3. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод №ETS № 005 від 04 лист. 1950 р. // Офіційний вісник України. – 2006. – №32. – С. 270.
4. Конвенція про доступ до інформації, участь громадськості в процесі прийняття рішень та доступ до правосуддя з питань, що стосуються довкілля від 25 чер. 1998 р. // Офіційний вісник України. – 2010. – № 33. – С. 12.
5. Про планування і забудову територій : Закон України №1699-III від 20 квіт. 2000 р. за станом на 17 лют. 2011 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до докум. : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1699-14>
6. Цивільний кодекс України : [Електронний ресурс]. – Режим доступу до докум. : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=435-15&p=1312032421479428>
7. Земельний кодекс України : [Електронний ресурс]. – Режим доступу до докум. : <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2768-14&p=1304339094697181>
8. Житловий кодекс Української РСР : за станом на 01 лип. 2010 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до докум. : <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=5464-10&p=1304339094697181>
9. Шульга М. До питання про самочинне будівництво / М. Шульга // Юридичний радник. – 2005. – № 3. – С. 38-41.
10. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України № 1952-IV від 01 лип. 2004 р. : за станом на 16 бер. 2010 р. // Голос України. – 2010. – № 46. – С. 8-10.
11. Вінник О.М. Господарське право: Навч. Посібник. – 2-е вид., змін. Та доп. // О.М. Вінник - К: Всеукраїнська асоціація видавців «Правова єдність». – 2008. – 766 с.



References:

1. Konstytutsiia Ukrainy : [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=254%EA%2F96-%E2%F0&p=1317354490567368>
2. Zahalna deklaratsiia prav liudyny vid 10 hrud. 1948 r. // Ofitsiinyi visnyk Ukrainy. – 2008. – №93. – S. 89-90
3. Konventsiiia pro zakhyst prav liudyny i osnovopolozhnykh svobod №ETS № 005 vid 04 lyst. 1950 r. // Ofitsiinyi visnyk Ukrainy. – 2006. – №32. – S. 270
4. Konventsiiia pro dostup do informatsii, uchast hromadskosti v protsesi pryiniattia rishen ta dostup do pravosuddia z pytan, shcho stosuiutsia dovkillia vid 25 cher. 1998 r. // Ofitsiinyi visnyk Ukrainy. – 2010. – № 33. – S. 12
5. Pro planuvannia i zabudovu terytorii : Zakon Ukrainy №1699-III vid 20 kvit. 2000 r. za stanom na 17 liut. 2011 r. [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu do dokum. : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1699-14>
6. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy : [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu do dokum. : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=435-15&p=1312032421479428>
7. Zemelnyi kodeks Ukrainy : [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu do dokum. : <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2768-14&p=1304339094697181>
8. Zhytlovyi kodeks Ukrainskoi RSR : za stanom na 01 lyp. 2010 r. [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu do dokum. : <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=5464-10&p=1304339094697181>
9. Shulha M. Do pytannia pro samochnyne budivnytstvo / M. Shulha // Yurydychnyi radnyk. – 2005. – № 3. – S. 38-41
10. Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen : Zakon Ukrainy № 1952-IV vid 01 lyp. 2004 r. : za stanom na 16 ber. 2010 r. // Holos Ukrainy. – 2010. – № 46. – S. 8-10
11. Vinnyk O.M. Hspodarske pravo: Navch. Posibnyk. – 2-e vyd., zmin. Ta dop. // O.M. Vinnyk - K: Vseukrainska asotsiatsiia vydavtsiv «Pravova yednist». – 2008. – 766 s.

Мартынова Л.В., Богатырёв О.А.
Правовые последствия установления права

собственности на новое и реконструируемое недвижимое имущество. – Статья.

В статье раскрыты проблемные вопросы установления права собственности на новое и реконструированное недвижимое имущество. Проведенный анализ отечественного законодательства, регулирующего правоотношения в этой сфере, показал несогласованность в процедуре отнесения объектов недвижимого имущества к новым или к реконструированным. Правовыми последствиями этого являются возникновение спорных вопросов при налогообложении этих объектов и неодинаковое толкование одной и той же нормы права в судебной практике при установлении права собственности на новое и реконструированное имущество. По результатам исследования было предложено дополнить некоторые нормативно-правовые акты определениями «новое недвижимое имущество» и «реконструированное недвижимое имущество».

Ключевые слова: недвижимое имущество, реконструированное имущество, право собственности, реконструкция, реновация, новое строительство, капитальный ремонт, право на застройку.

Martynova L.V., Bogatyrev O.A. Legal consequences of establishing ownership of new and reconstructed real estate. – Article.

In article problematic issues of establishment of the property right to the new and reconstructed real estate are opened. The carried-out analysis of the domestic legislation regulating legal relationship in this sphere has shown inconsistency in the procedure of reference of real estate units to new or reconstructed. Legal consequences of it are emergence of controversial issues at the taxation of these objects and unequal interpretation of the same rule of law in jurisprudence at recognition of the property right to the new and reconstructed property. The existence of disagreements and conflicts in the legislation regarding the determination of ownership of new and reconstructed real estate objects is also due to the different degree of legal awareness of the lawyers themselves. And as a consequence, the legislator recognizes the right of ownership in one case as a statement of the law itself, and in other cases as a means of creating ownership of the object.

By results of a research it was offered to add some normative legal acts with definitions "new real estate" and "the reconstructed real estate".

Keywords: *real estate, the reconstructed real estate, the property right, reconstruction, renovation, new construction, capital repairs, the right for building.*

Авторська довідка:

Мартинова Лілія Володимирівна - старший викладач кафедри господарського права

Східноукраїнського національного університету імені Володимира Даля.

Богатирьов Олексій Олександрович - студент групи ПВз-15 Центру підвищення кваліфікації, перепідготовки, удосконалення Східноукраїнського національного університету імені Володимира Даля,.

Стаття надійшла до редакції 13.06.2017 р.

Рецензент: д.ю.н., доцент М.М. Клемпарський.

