

УДК 347.22

**Сергій Слободянюк,**  
кандидат юридичних наук

## ЕВОЛЮЦІЯ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ОБОРОТОЗДАТНОСТІ ОБ'ЄКТІВ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ

*У статті проаналізовано розвиток нормативно-правового регулювання цивільних відносин щодо об'єктів незавершеного будівництва в Україні та теоретико-правові підходи до визначення цивільно-правового режиму цих об'єктів. Сформульовано пропозиції щодо вдосконалення нормативно-правових актів, які регулюють відносини з приводу об'єктів незавершеного будівництва з метою спрощення оборотоздатності таких об'єктів та захисту прав їх власників.*

**Ключові слова:** об'єкт незавершеного будівництва, новостворене майно, нерухоме майно, нерухомість, право власності, земля, будівельні матеріали, відчуження об'єктів незавершеного будівництва, приватизація об'єктів незавершеного будівництва, реєстрація права власності.

В умовах реформування економічної та правової систем України зростає потреба в ефективному законодавчому регулюванні відносин, які складаються між правоволодільцями об'єктів незавершеного будівництва та державою. На різних етапах розвитку правового регулювання відносин з приводу об'єктів незавершеного будівництва існували нормативні обмеження щодо відчуження, укладення правочинів, переходу прав за іпотекою на ці об'єкти. Надання нотаріусам права здійснювати державну реєстрацію об'єктів незавершеного будівництва не покращує формування певної цілісної системи. Така зміна векторів правового регулювання не сприяє реалізації та захисту прав, законних інтересів покупців об'єктів незавершеного будівництва, інвесторів, кредиторів, збільшуючи ризики порушення прав зазначених суб'єктів. Значний масив проблемних питань щодо прав на об'єкти незавершеного будівництва не одержав належного вирішення у нормотворчій практиці.

Дослідження правової природи об'єктів незавершеного будівництва, а також можливості поширення на них режиму нерухомого майна є актуальним питанням. Існує необхідність в усуненні причин виникнення можливих конфліктів між власниками та інвесторами об'єктів незавершеного будівництва, забезпеченні

їх прав, особливо у житловій сфері. Теоретичною основою дослідження стали наукові праці М. К. Галянтича, О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, І. М. Кучеренко, Р. А. Майданика, Р. Б. Шишки та інших.

На сьогоднішній день існує актуальне питання визнання нерухомим майном об'єкта незавершеного будівництва. В сучасних умовах економічної кризи все частіше виникають ситуації, коли особа, яка розпочала будівництво, не має можливості його завершити, але при цьому зацікавлена у відчуженні об'єкта незавершеного будівництва.

Першою спробою регулювання правовідносин з приводу об'єктів незавершеного будівництва став Указ Президента України «Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва» від 14.10.1993 р. № 456/93. Відповідно до цього Указу об'єктами незавершеного будівництва визнавались об'єкти, тривалість будівництва яких перевищувала нормативну більш як у два рази або рівень будівельної готовності становив менше 50 відсотків, а також законсервовані будови. Також встановлювалося, що продажу в якості об'єктів незавершеного будівництва підлягають також об'єкти з вищим рівнем будівельної готовності за умови відсутності джерел їх фінансування і за наявності згоди органу, уповноваженого управляти відповідним державним майном [1].

Відповідно ж до пунктів 5.7, 5.11, 5.13 Тимчасового положення про порядок приватизації об'єктів незавершеного будівництва, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 04.03.1996 р. після сплати повної ціни продажу об'єкта незавершеного будівництва та підписання акта передачі об'єкта, орган приватизації видавав покупцю свідоцтво про власність на об'єкт незавершеного будівництва, яке підлягало реєстрації місцевим органом Державного комітету України по земельних ресурсах і було підставою для виникнення права власності або оренди на землю, що необхідна для добудови та експлуатації об'єкта [2].

Таким чином, до законодавчого закріплення правового режиму об'єктів незавершеного будівництва реєстрація таких об'єктів включала:

реєстрацію правочину купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва;

реєстрацію свідоцтва про власність, яка пов'язувала зазначений об'єкт з відповідною земельною ділянкою.

Наведене підтверджує тісний зв'язок об'єкта незавершеного будівництва з землею, на якій він знаходиться, а відповідно й поширення на об'єкти незавершеного будівництва правового режиму нерухомого майна.

При цьому слід зазначити, що наведені підзаконні акти не передбачали можливості подальшого відчуження об'єктів незавершеного будівництва, оскільки головною метою їх приватизації була добудова останніх, введення їх в експлуатацію і як наслідок отримання повноцінного статусу об'єкта нерухомого майна. Так, зокрема, згідно з п. 4 Указу Президента України від 14.10.1993 р. № 456/93 «Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва» обов'язковою умовою продажу об'єкта незавершеного будівництва є завершення будівництва відповідного об'єкта зі збереженням його первісного призначення [3].

У подальшому розвитком правового регулювання відносин щодо об'єктів незавершеного будівництва стало прийняття Указу Президента України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» від 28.05.1999 р. та Закону України «Про особливості приватизації

об'єктів незавершеного будівництва» від 14.09.2000 р. № 1953-III.

Однак прийняття зазначених нормативних актів у цілому не змінило правовий режим об'єктів незавершеного будівництва, оскільки відповідно до вимог п. 6.1 Положення про продаж приватизації об'єктів незавершеного будівництва, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 11.09.2000 р. № 1894 [4] та статей 22, 23, 25 Закону України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» (у первинній редакції) [5] можливість продажу таких об'єктів передбачалась тільки в межах приватизації шляхом укладення нотаріально посвідченого договору, який підлягав реєстрації в місцевій раді. При цьому продаж об'єктів незавершеного будівництва до завершення будівництва та введення об'єкта в експлуатацію був заборонений (ст. 19 Закону України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» [6]).

З прийняттям у 2003 р. нового Цивільного кодексу України ситуація змінилась. Як убачається із ч. 2 ст. 331 право власності на нерухоме майно не може виникати з моменту створення нерухомого майна, в зв'язку з тим, що ст. 182 ЦК передбачає обов'язкову державну реєстрацію виникнення права власності на нерухоме майно [7]. Отже, загальне правило щодо виникнення права власності на новостворене нерухоме майно з моменту його виникнення не підлягає застосуванню, коли йдеться про об'єкти незавершеного будівництва.

Первинна редакція ст. 331 ЦК України, зокрема ч. 3, передбачала, що до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, що були використані в процесі будівництва (створення майна). Відповідно до ч. 4 зазначеної статті ЦК України за заявою заінтересованої особи суд міг визнати її власником недобудованого нерухомого майна, якщо було встановлено, що частка робіт, яка не виконана відповідно до проекту, є незначною.

Виходячи з наведеного, будівельні матеріали могли перетворитися на об'єкт незавершеного будівництва, за умови

значного відсотка його готовності, лише за рішенням суду. Напевно, у такий спосіб законодавець намагався запобігти спекуляціям, коли під виглядом відчуження довгобудів здійснювався прихований продаж земельних ділянок.

Слід також зазначити, що вказані норми суперечили положенням Закону України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» від 14.09.2000 р., яким встановлено, що об'єкти незавершеного будівництва є об'єктами права власності незалежно від факту готовності об'єкта та рішення суду. При цьому в ст. 17 вищевказаного Закону розрізняється об'єкт незавершеного будівництва та будівельні матеріали, призначені для його добудови [8]. Відповідно до ст. 12 Закону України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» право власності на об'єкт незавершеного будівництва виникає у покупця з моменту державної реєстрації договору купівлі-продажу, тобто правочину.

ЦК України визначив правовий статус об'єкта незавершеного будівництва, однак не дав остаточної відповіді на питання, чи є це майно нерухомим. Оскільки до оформлення та реєстрації прав новостворене нерухоме майно не вважається об'єктом права власності.

У ст. 219 Цивільного кодексу РФ прямо вказано, що право власності на новостворене нерухоме майно виникає з моменту його державної реєстрації. Коментуючи зазначену статтю, М. Г. Масевич зазначає, «що право власності належить створювачеві не на будівлю, а на комплекс майна, включаючи використані матеріали з усіма правовими наслідками, зокрема витрати на утримання, ризик випадкової загибелі, необхідність відшкодування завданої шкоди та ін.» [9].

Наведена правова позиція не знайшла свого відображення у ЦК України. Стаття 876 ЦК України чітко передбачає, що власником об'єкта будівництва або результату інших будівельних робіт є замовник, якщо інше не передбачено договором. Але вказаною нормою не встановлено момент виникнення права власності на об'єкт будівництва.

Особливого значення питання реєстрації об'єктів незавершеного будівництва

набуло після прийняття Верховною Радою України 25.12.2008 р. Закону «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» [10], 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 2009—2016 рр., яка затверджена розпорядженням Кабінету Міністрів України від 22.10.2008 р. за № 1406-р.

Що стосується доктринальних позицій визначення правового режиму об'єктів незавершеного будівництва, то тут існує декілька підходів. Зокрема Р. А. Валеев зазначає, що у російських науковців існують 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 якщо щодо нього буде припинений договір будівельного підряду [11].

Н. І. Огнева зазначає, що об'єкт незавершеного будівництва стає нерухомим майном з того моменту, з якого він здобуває критерії нерухомості, передбачені ст. 130 ЦК РФ. Для здійснення угоди із цим об'єктом як з об'єктом нерухомості необхідно зареєструвати право на об'єкт незавершеного будівництва в порядку, передбаченому ч. 2 ст. 25 Закону РФ «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно і угод з ним». Такий підхід відображено в постанові Президії ВАС РФ від 18.12.2001 р. № 1125/00. Таким чином, особливості набуття права власності громадянами на створюване нерухоме майно пов'язані із кваліфікацією

об'єкта незавершеного будівництва як нерухомості. Хоча оборот об'єктів незавершеного будівництва й викликає певну складність, дані об'єкти можуть бути відчужені й право власності на них може бути зареєстровано [12].

Існує протилежна думка щодо цього питання. Так, Д. С. Некрест'янов зазначає, що юридичним фактом, у 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». Державна реєстрація у такому випадку не повинна вважатися підставою виникнення права на нерухоме майно, а повинна розглядатися як формальне набуття річчю ознак нерухомості [13]. З такою думкою навряд чи можна погодитися, враховуючи хоча б той факт, що такий об'єкт включається у цивільний оборот відповідно до ЦК як РФ, так і України, з моменту реєстрації права власності.

Р. А. Валєєв зазначає, 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 притаманних йому ознаках [14].

Правозастосовна практика розглядає об'єкт незавершеного будівництва по-різному. Так, об'єкт незавершеного будівництва визнається як об'єкт будівництва, тобто об'єкт зобов'язання підрядника збудувати і передати об'єкт. В іншому випадку об'єкт незавершеного будівництва вважається знову створеним об'єктом, право власності на який не зареєстровано, тобто як об'єкт, який не є завершеним з причини відсутності зареєстрованого на нього права власності [15]. Окремі автори вважають, що під об'єктом незавершеного будівництва розуміється знову створюваний об'єкт нерухомості, право на який ще не зареєстровано у встановленому порядку [16].

Об'єкт незавершеного будівництва має всі основні ознаки нерухомого майна: нерозривний зв'язок із земельною ділянкою, на якій він розташований; неможливість пересування у просторі без

його знецінення та зміни призначення [17], однак питання державної реєстрації об'єктів незавершеного будівництва на законодавчому рівні однозначно не врегульовано до цього часу. Вважаємо за необхідне на законодавчому рівні закріпити повноцінну правову регламентацію об'єктів незавершеного будівництва шляхом внесення відповідних змін до ЦК України.

Законом України від 15.12.2005 р. № 3201-IV до ст. 331 ЦК України внесено істотні зміни. Доповнено навіть назву цієї статті — набуття права власності на новостворене майно та об'єкти незавершеного будівництва, якою фактично встановлюється момент виникнення права власності на новостворене майно і об'єкти незавершеного будівництва, як рівноцінні, але з певною умовою. Частиною 3 зазначеної статті доповнено абз. 2 такого змісту: «У разі необхідності особа, зазначена в абзаці першому цієї частини, 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, 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». У ч. 4 цієї статті, було встановлено можливість суду за заявою заінтересованої особи, визнати право власності на недобудоване нерухоме майно, за умови, що частка робіт, яка не виконана відповідно до проекту, є незначною.

Реалізація цитованих норм, на практиці раніше була ускладнена, оскільки одним з документів необхідних для здійснення реєстрації права власності була проектно-кошторисна документація. Зазначений документ є досить об'ємним та передбачає можливість внесення великої кількості виправлень. На сьогоднішній день зазначену проблему усунуто шляхом внесення змін до ч. 3 ст. 331 ЦК України.

З 01.01.2013 р. набрали чинності Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Порядок державної реєстрації

прав на нерухоме майно та їх обтяжень та Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджені постановою Кабінету Міністрів України № 703 від 22.06.2012 р. (постанова втратила чинність на підставі постанови КМ 868 від 17.10.2013 р.).

Нині державна реєстрація прав на об'єкти незавершеного будівництва та їх обтяжень проводиться відповідно до вимог Закону та з урахуванням особливостей, визначених у Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень та Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджені постановою Кабінету Міністрів України № 868 від 17.10.2013 р. Державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно здійснюють органи державної реєстрації прав — структурні підрозділи територіальних органів Мін'юсту, що забезпечують реалізацію повноважень Укрдержреєстру. У п. 2 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визначено, що у випадку якщо законодавством передбачено прийняття в експлуатацію об'єкта нерухомого майна, державна реєстрація прав на такий об'єкт проводиться після прийняття його в експлуатацію.

Особливістю внесення запису про право власності на об'єкт незавершеного будівництва до Державного реєстру прав є те, що реєстрація відбувається без відкриття Розділу та реєстраційної справи [18], а запис здійснюється у спеціальному розділі.

Потребує удосконалення проблема реєстрації об'єкта незавершеного будівництва в Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», у статтях 1, 3, 16, 24, 27, 28<sup>2</sup> якого вказано, що права та обтяження на об'єкти незавершеного будівництва підлягають реєстрації, але не визначено момент виникнення (набуття) права власності, особливості процедури реєстрації різних за своєю природою об'єктів (житлової, промислової нерухомості, споруд тощо). Якщо будівельний матеріал є переробленим і перестає існувати як такий з моменту, коли

його відділення від об'єкта незавершеного будівництва неможливе без невідповідної шкоди його призначенню, то об'єктом незавершеного будівництва можна визнати і фундамент. Слушним видається розуміння об'єкта незавершеного будівництва в якості будівлі або споруди не прийнятої в експлуатацію, але з певним рівнем готовності. Юридично об'єкт незавершеного будівництва і створений шляхом його добудови завершений будівництвом об'єкт (який виникає з моменту отримання відповідного документа про приймання його в експлуатацію) — це два різних індивідуально визначених об'єкти нерухомого майна. Тому наявність реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва не може виступати підставою виникнення і здійснення права власності на завершений будівництвом об'єкт. Для виникнення права власності на нього необхідна наступна державна реєстрація цього права.

У зв'язку з цим справедливо виділяють дві визначальні ознаки об'єкта незавершеного будівництва з метою державної реєстрації, а саме: 1) тісний зв'язок із землею і неможливість переміщення без непропорційної шкоди його призначенню (ознака, яка впливає з поняття нерухомості, закріпленого ЦК України); 2) відсутність передбаченого законодавством документа про приймання споруджуваного об'єкта в експлуатацію [19].

У законодавстві України слід вдосконалити підхід щодо визнання права власності на незавершене будівництвом нерухоме майно та їх обтяжень. Нормативні акти визнають як об'єкт цивільних правовідносин об'єкти незавершеного будівництва, вони є предметом цивільно-правових договорів, на підставі яких здійснюється їх відчуження (ст. 331 ЦК України), об'єктами приватизації, предметом договору виникнення права власності (купівлі-продажу за Законом України «Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва», іпотеки відповідно до Закону «Про іпотеку»), та користування (договір концесії відповідно до Закону України «Про концесію»), але це здійснюється без чіткої процедури їх державної реєстрації.

*Отже, замовник будівництва пови-*

нен вважатися власником об'єкта незавершеного будівництва, а після завершення будівництва, введення об'єкта в експлуатацію, оформлення права власності та його реєстрації у власника виникає право власності на завершений об'єкт нерухомого майна.

## ПРИМІТКИ

1. Указ Президента України «Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва» від 14.10.1993 р. № 456/93 // Урядовий кур'єр. — 1993. — № 153 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/456/93>. (втратив чинність на підставі Указу Президента від 28.05.1999 р. № 591/99).
2. Наказ Фонду державного майна України «Про затвердження Тимчасового положення про порядок приватизації об'єктів незавершеного будівництва» від 04.03.1996 р. № 244 (втратив чинність на підставі наказу Фонду державного майна України від 06.01.1999 р. № 17).
3. Указ Президента України «Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва» від 14.10.1993 р. № 456/93 // Урядовий кур'єр. — 1993. — № 153 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/456/93>. (втратив чинність на підставі Указу Президент від 28.05.1999 р. № 591/99).
4. Наказ Фонду державного майна України «Про затвердження Положення про порядок приватизації об'єктів незавершеного будівництва» від 06.01.1999 р. № 17 (втратив чинність на підставі наказу Фонду державного майна України від 11.09.2000 р. № 1894).
5. Закон України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» від 06.03.1992 р. № 2171-ХІІ // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 1992. — № 24. — Ст. 350.
6. Закон України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» від 14.09.2000 р. № 1953-ІІІ // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2000. — № 45. — Ст. 375.
7. Цивільний кодекс України : коментар / за заг. ред. Є. О. Харитонова, О. М. Калітенко. — О. : Юрид. літ., 2003. — С. 296.
8. Закон України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» від 14.09.2000 р. № 1953-ІІІ // Відомості Верховної Ради України. — 2000. — № 45. — Ст. 375.
9. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / отв. ред. О. Н. Садилов. — М. : Юрид. фирма «КОНТРАКТ», ИНФРА-М, 1997. — С. 440.
10. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва : Закон України від 25.12.2008 р. № 800-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2009. — № 19. — Ст. 257.
11. Валеев Р. А. Правовой режим объекта незавершенного строительства : автореф. дис. на соискание учен. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» / Р. А. Валеев. — Казань, 2007. — С. 3.
12. Огнева Н. И. Теоретические и практические вопросы приобретения и прекращения права собственности гражданами : автореф. дис. на соискание учен. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» / Н. И. Огнева. — М., 2006. — С. 15.
13. Некрестьянов Д. С. Гражданско-правовое регулирование оборота объектов незавершенного строительства : автореф. дис. на соискание учен. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» / Д. С. Некрестьянов. — СПб., 2005. — С. 7.
14. Валеев Р. А. Зазнач. праця. — С. 17, 22, 24.
15. Яковлева С. Правовое положение объекта незавершенного строительства / С. Яковлева // Хозяйство и право. — 2005. — № 8. — С. 125.
16. Эрделевский А. М. Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / А. М. Эрделевский. — М. : БЕК, 1999.
17. Сліпченко С. Право власності на об'єкти незавершеного будівництва / С. Сліпченко // Українське комерційне право. — 2009. — № 9. — С. 53.
18. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : навч.-метод. посіб. / наук. ред. : Н. С. Кузнецова, Р. А. Майданик, О. О. Отрадна [та ін.].
19. Яковлева С. Зазнач. праця. — С. 125—126.

**Слободянюк Сергей. Эволюция гражданско-правового режима оборотоспособности объектов незавершенного строительства в Украине.**

*В статье проанализировано развитие нормативно-правового регулирования гражданских отношений относительно объектов незавершенного строительства и теоретико-правовые подходы к определению гражданско-правового режима этих объектов. Сформулированы предложения по усовершенствованию нормативно-правовых актов, регулирующих гражданские отношения относительно объектов незавершенного строительства с целью упрощения оборотоспособности этих объектов и защиты прав их собственников.*

**Ключевые слова:** объект незавершенного строительства, новосозданное имущество, недвижимое имущество, недвижимость, право собственности, земля, строительные материалы, отчуждение объектов незавершенного строительства, приватизация объектов незавершенного строительства, регистрация права собственности.

**Slobodyanyuk Sergei. Evolution of civil law regime on the turnover of assets under construction in Ukraine.**

*The article analyzes the development of the legal regulation of civil relations on incomplete building in Ukraine and theoretical-legal approaches to the definition of civil-legal law regime of these objects. The suggestions to improve the regulatory legal acts regulating relations on the incomplete building in order to facilitate circulation such objects and protect the property rights of their owners is formulated.*

**Key words:** incomplete building, newly formed property, real estate property, real estate, property rights, territory, building materials, alienation of objects under construction, privatization of objects under construction, registration of property rights.