УДК 347.122:69

Квасніцька Ольга Олексіївна
кандидат юридичних наук, доцент кафедри господарського права і процессу
Національного університету «Одеська юридична академія»

ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ТА ПРАКТИЧНІ ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОБ'ЄКТІВ БУДІВНИЦТВА

Для правової науки визначення понять, їх ознак, критеріїв розмежування є важливим з позиції практичного застосування та методологічних засад вдосконалення національного законодавства. Слід зазначити, що понятійний апарат, методична і методологічна база цивільного та містобудівного законодавства відіграють важливе значення при здійсненні будівельної діяльності, набуття права власності на об'єкти будівництва та об'єкти незавершеного будівництва. Безпосередньо для здійснення ефективної та збалансованої політики у сфері будівництва, належного державного регулювання та гарантування реалізації прав суб'єктами даних відносин, державі, необхідний чіткий інструментарій та уніфікований категоріальний апарат.

Незважаючи, що за останній час суспільство отримало оновлене законодавство у сфері містобудування, 17 лютого 2011 р. було прийнято Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», з 7 лютого 2012 року на розгляді у Верховній Раді України знаходиться проект Містобудівного кодексу України [1] уніфікованого підходу до поняття «об'єкт будівництва» ми не отримали.

У чинному законодавстві існує безліч визначень щодо складових об'єкта будівництва, деякі з яких мають вагомі протиріччя, що приводять до різного тлумачення у правозастосовчій діяльності. Залишаються невизначеними критерії розмежування об'єктів капітального будівництва від некапітального. Не врегулювані питання щодо об'єкта незавершеного будівництва, моменту його виникнення як об'єкта нерухомості, а введення його в обіг призводить до зловживання та підмінюванні понять у правозастосовчій діяльності. Така правова невизначеність призводить до плутанини при вирішенні спірних питань, прийняття незаконних судових рішень, зловживання своїми правами учасниками відносин у сфері будівництва та правоохоронними органами.

У зв'язку з цим, об'єктивно виникає необхідність наукового дослідження правової категорії «об'єкт містобудування», «об'єкт будівництва», «об'єкт капітального будівництва», «об'єкт незавершеного будівництва», їх співвідношення та проблеми правозастосування.

В Україні питанням правового положення об'єкта будівництва у доктрині господарського та цивільного права не приділялося достатньо уваги. Окремі дослідження стосувалися лише проблем правового режиму об'єктів незавершеного будівництва, об'єктів самочинного будівництва. Тим більше, у зв'язку з постійним реформуванням містобудівного законодавства, існуючі наукові дослідження даної проблематики швидко застарівають.

Отже, дана стаття, має на меті систематизувати наявні дослідження та теоретично окреслити сутність об'єкта будівництва як економіко-правової категорії, визначити особливості та співвідношення з близькими категоріями, що має вагоме значення для правового регулювання відносин у сфері будівництва.

При формуванні загальної класифікації об'єктів будівництва важливим є врахування основних системоутворюючих зв'язків досліджуваних правових явищ. Об'єкти будівництва (будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури) можуть виступати та виступають в якості об'єктів будівельної діяльності. Разом з тим, будівельна діяльність та містобудівна діяльність не можуть розглядатися в якості рівнозначних понять, про що зазначалося в публікаціях [2]. Саме даний факт, необхідно враховувати при дослідженні категорій «об'єкт містобудування» та «об'єкт будівництва».

Містобудівна діяльність співвідноситься з будівельною діяльністю, як загальне і часткове. У зв'язку з цим, кожний об'єкт містобудування (території областей, міст, селищ: території об'єктів історико-культурного спадку, території вільних економічних зон, території зон надзвичайних екологічних ситуацій і т. д.) необхідно розглядати як частина одного цілого. У свою чергу, об'єкти будівництва повинні відповідати вимогам причетності до єдиного цілого, тобто виступати частиною об'єкта міс-

тобудування. Не зосереджуючись на дослідженні категорії «об'єкт містобудування», так як дане питання виходить за межі цієї статті, зазначимо, що у чинному законодавстві легальне поняття «об'єкт будівництва» відсутнє.

Як правова категорія «об'єкт будівництва» зазначається не лише в рамках Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон про містобудівну діяльність), а й вживається цивільним законодавством, в аспекті договору підряду. Мова йде про право власності на об'єкт будівництва (ст. 876 ЦК України), ризики випадкового знищення або випадкового пошкодження об'єкта будівництва, страхування об'єкта будівництва (ст. ст. 880, 881 ЦК України), гарантії досягнення об'єктом будівництва визначених у проектно-кошторисній документації показників (ст. 884 ЦК України) [3].

У статті 4 Закону про містобудівну діяльність передбачений перелік складових категорії «об'єкт будівництва» – це будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури [4]. Тотожний перелік міститься у проекті Містобудівного кодексу України. Поряд з цим, незрозумілим залишається питання щодо об'єктів незвершеного будівництва, в переліку визначеному ст. 4 Закону про містобудівну діяльність він не міститься. Разом з тим, ст. 331 ЦК України регламентує можливість набуття права власності на об'єкти незавершеного будівництва. Законом України «Про іпотеку» визначено, що об'єктом незавершеного будівництва є *об'єкт будівництва* [5].

Для аналізу правової категорії «об'єкт будівництва», слід звернутися до Цивільного, Податкового кодексів України, Державних будівельних норм України, що дозволить, в першу чергу, визначитися із складовими об'єкта будівництва; по-друге, виокремити загальні ознаки та надати визначення економіко-правовій категорії «об'єкт будівництва».

Загальне визначення споруди, будівлі знаходимо у Державному класифікаторі будівель та споруд ДК 018-2000, що затверджений і введений в дію наказом Державного комітету України по стандартизації, метрології та сертифікації від 17 серпня 2000 року № 507. Відповідно споруди – це будівельні системи, пов'язані з землею, які створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та обладнання в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт. Будівлі – це споруди, що складаються з несучих та огороджувальних або сполучених (несуче-огороджувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів [6]. Враховуючи дане визначення, слід зазначити, що будівля є різновидом споруд, а поняттям будівля охоплюється категорія «будинок».

Даний висновок також зроблено, у зв'язку з аналізом положень ст. 380 ЦК України, підпунктів 14.1.129 пункту 14.1 статті 14 Податкового кодексу Україні. Так, будівлі поділяються на житлові (житлові будинки садибного типу та житлові будинки квартирного типу) та нежитлові (або комерційні) будинки (приміщення). До нежитлових приміщень належать приміщення в структурі житлового будинку, що не відносяться до житлового фонду, а загальне визначення міститься у Постанові Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442 «Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»» [7]. У свою чергу, житлові будинки класифіковано на одноквартирні та багатоквартирні, відповідно до Основних положень ДБН В. 2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», затверджених наказом Державного комітету України з будівництва та архітектури від 18.05.2005 № 175 [8].

Між тим, слід зазначити, що споруда у чинному законодавстві [9, 10, 11, 12, 13] розглядається не лише як будівля, а й земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій (інженерні споруди, гідротехнічні споруди, споруди електрозв'язку, спортивні споруди, споруди зв'язку і т. д.). Таким чином, через відсутність єдиного визначення такі споруди відносяться до речей, як рухомих, так і нерухомих та охоплюються поняттям об'єкти будівництва.

У чинному законодавстві (приблизно у 336 нормативно-правових актах) зустрічається термін «об'єкти капітального будівництва», що, в свою чергу, вимагає з'ясування критеріїв за якими відбувається розмежування об'єктів капітального будівництва від некапітальних.

У науковій літературі однією із головних ознак визнання об'єкта будівництва капітальним називають віднесення його до нерухомого майна. Правила відмежування нерухомого та нерухомого майна визначені у статті 181 ЦК України – об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [3].

Поряд з цим, слід зазначити про юридичний аспект розмежування об'єктів капітального від некапітального будівництва, який полягає в етапності будівельного процесу, який пов'язаний з отриманням вихідних даних, технічних умов, проектуванням та будівництвом капітальних об'єктів. Етапність будівельного процесу залежить від категорії складності об'єктів будівництва, яка визначається відпо-

відно до будівельних норм та державних стандартів на підставі класу наслідків (відповідальності) такого об'єкта будівництва.

Будівництво капітальних об'єктів потребує особливої процедури оформлення земельної ділянки для забудови, отримання дозвільних документів, проведення відповідної експертизи. Законодавством встановлений нагляд (контроль) за будівництвом капітальних об'єктів, особливий порядок введення об'єкта в експлуатацію та державна реєстрація в якості нерухомого майна.

У свою чергу, стосовно об'єктів некапітального будівництва, така етапність відсутня та характерний певний порядок їх розміщення, що визначається Законом України «Про благоустрій населених пунктів» від 06.09.2005 р. [14], Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-будівельного господарства України «Про затвердження Порядку розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності» від 21.10.2011 р. [15] та іншими підзаконними актами.

Додатковою ознакою розмежування об'єктів капітального від некапітального будівництва є тимчасовий характер використання останніх, що полягає у можливості закінчення використання об'єкта раніше моменту його повного зносу.

У залежності від функціонального призначення та характерних ознак об'єкти капітального будівництва поділяються на об'єкти виробничого та невиробничого призначення, лінійні об'єкти (трубопроводи, ліні електропередач, автомобільні та залізничні дороги і т. д.)

Отже, основними критеріями віднесення будинків, будівель, споруд будь-якого призначення, лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури до об'єктів капітального будівництва є: наявність ознак нерухомості; проходження етапів будівельного процесу; експлуатація до повного зносу, або достатньо довготривалий час. Відповідно, критеріями відмежування некапітальних об'єктів будівництва є відсутність у них ознак нерухомого майна; відсутність етапності будівельного процесу; окремий порядок розміщення; тимчасовий характер використання. Такий підхід дозволяє дійти висновку про тотожність категорії «об'єкт капітального будівництва» та «об'єкт будівництва». Всі об'єкти будівництва мають ознаку капітальності, що дозволяє їх відмежувати від об'єктів тимчасового характеру (тимчасових споруд, малих архітектурних форм).

Відносно об'єктів незавершеного будівництва, слід зазначити, що аналіз ч. 3 ст. 331 ЦК України дозволяє дійти висновку про необхідність їх включення до переліку об'єктів будівництва та віднесення до капітального будівництва. Тим більше, враховуючи, що з позиції бухгалтерського обліку незавершене будівництво є необоротним матеріальним активом і узагальнюється як «основні засоби», а до основних фондів відповідно до ст. 139 ГК України [16] віднесено будинки, споруди і т.д.

Варто зазначити, що колегією Державної реєстраційної служби України протоколом № 3 від 11.12.2012 р. схвалено Методичні рекомендації щодо державної реєстрації права власності на об'єкти незавершеного будівництва, якими визначені ознаки об'єкта незавершеного будівництва, зокрема:

– міцний (ґрунтовний) характер об'єкта будівництва, що зводиться, який дає можливість зробити висновок, що такий об'єкт створюється на довгий період експлуатації, утворюючи при цьому єдине ціле із земельною ділянкою, та відмежовуючи вказаний об'єкт від малих архітектурних форм, тимчасових споруд тощо;

– будівництво здійснюється на підставі дозвільних документів, виданих відповідно до законодавства у сфері регулювання містобудівної діяльності;

– відсутність стовідсоткової готовності об'єкта незавершеного будівництва, що унеможливлює використання його за призначенням та введення відповідно до законодавства в експлуатацію [17].

Перші дві ознаки, притаманні й об'єкту будівництва, що дає нам можливість віднести об'єкт незавершеного будівництва до об'єкту будівництва. Крім цього, всі об'єкти будівництва до їх завершення є об'єктами незавершеного будівництва.

Отже, не вдаючись до дискусії з приводу ознак нерухомого майна, ознак об'єкту незавершеного будівництва, слід визначитися із загальними ознаками об'єкту будівництва, з тими властивостями які будуть притаманні усім складовим об'єкта будівництва з моменту виникнення до моменту припинення будівельного процесу.

Так, слід виділити наступні загальні ознаки, сукупність яких характеризує об'єкт будівництва у широкому його розумінні:

– наявність будівельного паспорту або проектної документації, дозволу на будівництво відповідно до законодавства у сфері регулювання містобудівної діяльності;

– віднесення до об'єктів капітального типу;

– стабільність і наявність ознак нерухомості (зв'язок із землею та неможливість переміщення без їх знецінення (ст. 181 ЦК України);

– є результатом будівельного процесу;

– довготривалість в експлуатації або експлуатація до повного зносу;

– оборотоздатність, що пов'язана з питаннями виникненням права власності на такі об'єкти.

Підсумовуючи викладене вище, для цілей господарського обороту слід запропонувати доктринальне визначення поняття об'єкту будівництва – як зміни, поліпшення на земельній ділянці, що безпосередньо спрямовані на створення будівельної продукції, яка відповідає проектній документації та зводиться з дотриманням етапів будівельного процесу, за ступенем готовності набуває ознак капітального будівництва, характеризується стабільністю та оборотоздатністю.

Таким чином, для виключення спірних ситуацій, для удосконалення та уніфікації діючого законодавства доцільно закріпити уніфіковане визначення щодо економіко-правової категорії «об'єкт будівництва», встановити критерії об'єктів капітального будівництва та включити об'єкт незавершеного будівництва до переліку об'єктів будівництва визначеного у ст. 4 Закону України про містобудівну діяльність. Вбачається, що такі пропозиції слугуватимуть більшій захищеності учасників відносин у сфері будівництва, суспільства в цілому, тим більше, якщо знайдуть своє закріплення у приписах кодифікованих актів.

ЛІТЕРАТУРА

1. Містобудівний кодекс України [Електронний ресурс] : Проект Закону від 18.05.2010 р. — Режим доступу : http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_1?pf3511=37713.
2. Квасніцька О. О. Сутність будівельної діяльності: теоретичний погляд / Наукові праці Одеської національної юридичної академії. — 2011. — Т. 10.
3. Цивільний кодекс України:Закон України від 16.01.2003 р. // Офіційний вісник України. — 2003 р. — № 11. — С. 7.
4. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2011. — № 34. — С. 1544.
5. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 р. // Офіційний вісник України. — 2003. — № 28. — С. 56.
6. Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018-2000 [Електронний ресурс] : Наказ Державного комітету України по стандартизації, метрології та сертифікації від 17.08.2000 № 507. — Режим доступу : http://www.uazakon.com/big/text320/pg1.htm
7. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» : Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442 // Урядовий кур'єр від 10.11.2004. — № 214.
8. Державні будівельні норми України. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005.05.2005 [Електронний ресурс] : Норми Державного комітету України з будівництва та архітектури від 18.05.2005 р. № 175. — Режим доступу : http://zakon.nau.ua/doc/?code=n0007509-05
9. Про автомобільні дороги : Закон України від 08.09.2005 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2005. — № 51. — С. 2674.
10. Про затвердження Методики обстеження і паспортизації гідротехнічних споруд систем гідравлічного вилучення та складування промислових відходів [Електронний ресурс] : Наказ Державного комітету України у справах містобудування і архітектури від 19.12.1995 № 252. — Режим доступу : http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/z0466-95
11. Про затвердження Положення про Єдиний електронний всеукраїнський реєстр спортивних споруд : Наказ Міністерства України у справах сім'ї, молоді та спорту від 22.04.2009 № 1319 // Офіційний вісник України. — 2009. — № 95 — С. 177.
12. Про затвердження Правил пожежної безпеки в галузі зв'язку : Наказ Державного комітету зв'язку та інформатизації України від 26.10.2000 № 156 // Офіційний вісник України. — 2001. — № 5. — С. 97.
13. Про затвердження Порядку прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж : Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства 24.06.2011 № 91 // Офіційний вісник України. — 2011. — № 54 — С. 82.
14. Про благоустрій населених пунктів : Закон України від 06.09.2005 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2005. — № 49. — С. 2580.
15. Про затвердження Порядку розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності : Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-будівельного господарства України від 21.10.2011 р. // Офіційний вісник України. — 2011 р. — № 94. — С. 269.
16. Господарський кодекс України : Закон від 16.01.2003 р. // Офіційний вісник України. — 2003 р. — № 11. — С. 303.
17. Методичні рекомендації щодо державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва [Електронний ресурс]: Протокол № 3 від 11.12.2012 р. колегії Державної реєстраційної служби України. — Режим доступу : http://www.drsu.gov.ua/show/10061.

АНОТАЦІЯ

Квасніцька О.О. **Теоретичні аспекти та практичні проблеми правового регулювання об'єктів будівництва.** – Стаття.

У статті визначено доктринальне поняття «об'єкт будівництва», розглянуто понятійний апарат його складових та виокремлено загальні ознаки. Встановлено співвідношення понять «об'єкт будівництва» та «об'єкт містобудування», «об'єкт капітального будівництва», «об'єкт незавершеного будівництва».

Ключові слова: об'єкт будівництва, об'єкт містобудування, об'єкт незавершеного будівництва, будівля, будинок, споруда, приміщення, нерухоме майно.

АННОТАЦИЯ

Квасницкая О.А. **Теоретические аспекты и практические проблемы правового регулирования объектов строительства.** – Статья.

В статье определено доктринальное понятие «объект строительства», рассмотрен понятийный аппарат его составляющих и выделены основные его признаки. Определенно соотношение понятий «объект строительства» и «объект градостроительства», «объект капитального строительства», «объект незавершенного строительства».

Ключевые слова: объект строительства, объект градостроительства, объект незавершенного строительства, здание, дом, сооружение, помещение, недвижимое имущество.

SUMMARY

Kvasnitska O.O. **Theoretical and practical aspects of the legal regulation of construction.** – Article.

A doctrine concept «building object» is certain in this article, it consider the concept and the allocation of its main futures. Correlation of concepts «building object» and «object of urban-planning», «object of capital building», «object under construction».

Keywords: building object, object of urban-planning, object under construction, building, house, construction, apartment, real estate.