

## ДЕЯКІ ПИТАННЯ ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ОБ'ЄКТИ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА

**КИРИЛЮК Дмитро Володимирович - НДІ приватного права і підприємництва АПН України**

**УДК 347.27**

*В статті розглядаються проблемні питання здійснення права власності на об'єкт незавершеного будівництва. Визначаються ознаки вказаного об'єкта, які обумовлюють особливості здійснення повноважень володіння, користування та розпорядження ним. Особливо розглядається питання здійснення права власності на об'єкт незавершеного будівництва, переданий в іпотеку.*

**Ключові слова:** право власності, повноваження власника, володіння, користування, розпорядження, об'єкт незавершеного будівництва, нерухоме майно, застава, іпотека

Право кожного володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю є конституційним правом, що відноситься до основних прав та свобод людини і громадянина [5, ст. 41]. Як слушно зазначається у юридичній літературі, «цінність суб'єктивних прав полягає в їхній реальності, тобто можливості реального здійснення повноважень, які випливають із змісту того чи іншого конкретного суб'єктивного права» [1, с. 204]. Водночас, в залежності від специфічних ознак майна, що є об'єктом права власності, та у зв'язку з недосконалістю правового регулювання, здійснення права власності стосовно певних об'єктів може бути ускладнено. Одним з таких об'єктів є об'єкт незавершеного будівництва.

Різні аспекти правового регулювання стосовно об'єктів незавершеного будівництва розглядали у своїх працях Е. Батує-

ва, О. Валявіна, М. Гасанов, С. Коваленко, В. Кочин, Р. Мацюк, Д. Некрест'янов, В. Носік, А. Овчаренко, Д. Патютко, А. Савченко, Д. Смишляєв, К. Скловський, С. Слипченко, Д. Смишляєв, Ю. Ходико та інші.

Водночас багато актуальних питань специфіки здійснення права власності на об'єкти незавершеного будівництва на сьогодні залишаються не вирішеними, дуже дискусійними, і автор вважає за доцільне взяти участь у відповідній дискусії, що точитися із зазначених питань між науковцями.

Метою даної статті є дослідження проблем, що виникають у зв'язку з реалізацією права власності на об'єкти незавершеного будівництва.

Цивільний кодекс України визначає право власності як право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб [13, ст. 316]. Зміст права власності визначається ЦК як сукупність повноважень володіння, користування та розпорядження своїм майном [13, ст. 317].

Оскільки деякі особливості здійснення власником об'єкту незавершеного будівництва його правомочностей нерозривно взаємопов'язані зі специфікою нормативно-правових приписів щодо набуття права власності на такий об'єкт, не можна не приділити певної уваги останнім.

Загальні положення стосовно набуття права власності на об'єкти незавершеного будівництва містяться у статті 331 Цивіль-

ного кодексу України «Набуття права власності на новостворене майно та об'єкти незавершеного будівництва», у якій, зокрема, зазначається, 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 до експлуатації. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації [13, ст. 331].

Об'єкт незавершеного будівництва визначений у законодавчому порядку як об'єкт будівництва, на який видано дозвіл на будівництво, понесені витрати на його спорудження та не прийнятий в експлуатацію відповідно до

законодавства [3, ст.1]. У юридичній літературі об'єкти незавершеного будівництва визначаються, зокрема, як «об'єкти нерухомості, будівництво яких ведеться, призупинено, законсервовано або припинено, але не здійснено їх введення в експлуатацію у встановленому порядку» [8, с. 59]. Отже, об'єкт незавершеного будівництва вважається таким до введення його в експлуатацію незалежно від стадії, на який знаходиться будівництво, і саме введення в експлуатацію слід вважати моментом завершення будівництва. При характеристиці об'єкта незавершеного будівництва, як новостворюваної нерухомої речі, виділяють такі його ознаки:

«1) фізичне створення такої нерухомості розпочато, але не завершено, тобто не виконані всі передбачені проектно-кошторисною документацією роботи;

2) введення в експлуатацію такої нерухомості в встановленому порядку не здійснено;

3) право власності на таку нерухому річ (як на завершену створенням (будівництвом) і введenu в установленому порядку експлуатацію) не зареєстровано [10, с. 235].

У вже зазначеній вище статті 331 ЦК встановлено, що до завершення будівництва (створення майна) особа вважається

власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна) [13, ст. 331].

Водночас далі йдеться про те, що у разі необхідності особа, яка до завершення будівництва вважається власником матеріалів, обладнання тощо, 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 [13, ст. 331].

По-перше, досить сумнівним є положення законодавства щодо того, що до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна).

Як слушно зазначається у юридичній літературі, «з огляду на чинне законодавство, існуючу практику й те, що об'єкту незавершеного будівництва притаманні класичні ознаки нерухомого майна, треба вважати, що він виникає з моменту набуття ним ознаки нерухомої речі - у вигляді тісного зв'язку із землею і неможливості переміщення без непропорційної шкоди його призначенню. А будівельний матеріал перестає існувати як такий з моменту, коли його відділення від об'єкту незавершеного будівництва став неможливим без непропорційної шкоди його призначенню» [7, с.12]. Відмічається також, що частка будівельних матеріалів, виробів та конструкцій дорівнює приблизно 40-60 % вартості об'єкта будівництва в цілому [10, с. 239]. Зокрема, науковець Ю.Ходико, розглядаючи питання часових меж існування об'єкта незавершеного будівництва, пропонує виділити юридичний та фізичний аспекти цих меж. Юридичний аспект початку існування об'єкту незавершеного будівництва він пов'язує з моментом отримання дозволу на будівництва, а фізичний – з моментом, коли будівельні матеріали, що використовуються в будівництві, стають частиною нової речі. Щодо кінцевого моменту існування

об'єкту незвершеного будівництва, то юридичний аспект пов'язується з прийняттям об'єкта незавершеного будівництва в експлуатацію, а фізичний – з завершенням будівельних робіт [11, с. 90].

По-друге, слід звернути увагу на співвідношення понять, що використовуються в абзацах першому та другому частини третьої статті 331 Цивільного кодексу України. Якщо у першому абзаці йдеться про матеріали, обладнання тощо, які були використані в процесі будівництва, то другий абзац, маючи на увазі те ж саме майно, вже каже про укладання договору стосовно об'єкту незавершеного будівництва. Складається враження, що законодавець прирівнює об'єкт незавершеного будівництва та сукупність матеріалів, що було використано при його створенні. Але це є абсолютно невірним, оскільки такі матеріали вже зазнали істотної трансформації, втратили свої первісні ознаки. У більшості випадків вони не можуть бути відокремлені від новоствореного об'єкту. Навпаки, сам об'єкт набуває ознак нерухомого майна завдяки неможливості відокремлення від земельної ділянки, на який його було розташовано. Спеціальне законодавство також спростовує цю тезу, оскільки містить визначення об'єкту незавершеного будівництва як об'єкту будівництва, на який видано дозвіл на будівництво, понесені витрати на його спорудження та не прийнятий в експлуатацію відповідно до законодавства [3, ст.1].

Звичайно, за нормальних умов метою власника об'єкта незавершеного будівництва є завершення будівництва та прийняття об'єкта в експлуатацію. Водночас можуть виникати різні життєві обставини, що спонукають власника такого об'єкта до здійснення дій, тим чи іншим чином пов'язаних з реалізацією свого права власності на такий об'єкт задля задоволення власних потреб чи вирішення певних проблем. Як слушно зазначає Н.В. Безсмертна, «володіння об'єктами власності не є самоціллю для кожної людини, адже вони існують для того, щоб із них можна було одержати певну користь, матеріальні чи духовні блага особи, яка дані об'єкти має на праві власності. Для досягнення цієї мети необхідно, щоб інститут

права власності містив конкретний режим реалізації правомочностей власника. Він повинен включати певні правила використання власником належних йому об'єктів права власності, а також містити вказівки, на межі яких власник повинен дотримуватися при здійсненні належного йому права власності» [1, с. 204].

Відповідно до статті 12 ЦК особа здійснює свої цивільні права вільно, на власний розсуд. У тому числі може відмовитися від свого майнового права. Водночас ч. 2 зазначеної статті вказує, що відмова від права власності на окремі види майна, у тому числі – нерухомі речі, здійснюється у порядку, встановленому актами цивільного законодавства [13, ст. 12].

У юридичній літературі здійснення суб'єктивного цивільного права визначається як реалізація правомочностей, що складають зміст цього права [4, с. 66]. Таким чином, «під здійсненням права приватної власності слід розуміти комплекс заходів (активні чи пасивні дії) власника, спрямовані на реалізацію правомочностей володіння, користування, розпорядження та інших правомочностей, які складають зміст суб'єктивного права приватної власності, з належним майном з метою задоволення законних потреб та інтересів власника [1, с. 204].

Як вже зазначалося раніше, класична система повноважень власника включає повноваження володіння, користування та розпорядження.

В доктрині цивільного права під правом володіння розуміється «юридична можливість фактичного впливу на річ», під правом користування – «юридична можливість видобувати корисні властивості речі за допомогою вчинення стосовно неї фактичних або юридичних дій», а під правом розпорядження – юридична можливість власника визначати фактичну та юридичну долю речі [12, с. 359].

Коли ми кажемо про здійснення права власності на об'єкт незавершеного будівництва, слід пам'ятати про наступні його ознаки. По-перше, відсутність ознаки внутрішньої стабільності – цей об'єкт змінюється протягом часу у зв'язку з проведенням будівельних робіт. Ця ознака описується

в юридичній літературі наступним чином: «об'єкт будівництва за своєю природою в нормальних господарських умовах є річчю динамічною, тобто не є тотожною самої себе у кожен наступний момент часу, оскільки в процесі будівництва обсяг, характер та вартість ресурсів (робіт, матеріалів, виробів, конструкцій, спеціальних витрат тощо), вкладених до спорудження об'єкта будівництва, безперервно змінюється (як правило, зростає). Таким чином, специфічною особливістю зміни суб'єктивних цивільних прав на об'єкт будівництва є безперервна змінність фізичних характеристик об'єкта цих прав» [10, с. 241]. По-друге, спірність питання щодо правового режиму об'єкту незавершеного будівництва (головним чином – щодо можливості його віднесення до нерухомого майна). По-третє, спірність питання щодо власника такого об'єкта.

Так, зокрема, Д.С.Некрест'янов, характеризуючи повноваження володіння стосовно об'єкту незавершеного будівництва зазначаючи, що, у даному випадку «в якості особи, що має безпосереднє відношення до об'єкту незавершеного будівництва, виступає не тільки забудовник, а й підрядник, що здійснює будівництво», звертає увагу на неможливість чітко визначити особу, якій належить повноваження володіння стосовно такого об'єкту [8, с. 62].

Водночас вважаємо за можливе погодитись з думкою К.І. Скловського стосовно законного права володіння підрядника на об'єкт незавершеного будівництва, що засноване на «титулї із договору підряду». Далі автор зазначає, що «володіння підрядника, посилене правом при тримання та правом реалізації об'єкту як застави, не набуває, проте, характеру речового права і залишається правом зобов'язальним» [9, с. 409-410].

Щодо здійснення власником об'єкту незавершеного будівництва права користування, то слід зазначити, що, оскільки йдеться про об'єкт будівництва, цільове призначення якого визначається при прийнятті його в експлуатацію, можна казати про такі основні види використання як використання для розміщення виробництва, використання для проживання та використання з метою

отримання прибутку (здавання в оренду). Оскільки до головних ознак об'єкта незавершеного будівництва відноситься відсутність прийняття останнього в експлуатацію, то з юридичної точки зору використання такого об'єкту за цільовим призначенням є неможливим, оскільки він просто не має такого цільового призначення що, водночас, не виключає можливості фактичного використання (але це не можна розглядати як здійснення власником права користування). В юридичній літературі також висловлюється позиція, що оскільки головним призначенням об'єкта незавершеного будівництва є завершення будівництва, то саме завершення будівництва можна вважати «єдиною допустимою законодавством дією з експлуатації об'єкту незавершеного будівництва» [8, с. 65]. На нашу думку, продовження будівництва у даному випадку слід відносити не до повноваження використання, а до повноваження розпорядження.

Щодо здійснення повноваження розпорядження, за загальним правилом стосовно розпорядженням об'єктом незавершеного будівництва, то особа, яка до завершення будівництва вважається власником матеріалів, обладнання тощо, 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 [13, ст. 331].

Окрему увагу слід звернути на здійснення права власності на об'єкт незавершеного будівництва, що знаходиться в іпотеці.

Іпотека розглядається як один із видів обтяжень нерухомого майна. Під обтяженням розуміється заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, яка встановлена або законом, або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або яка виникає на підставі договорів [2, ст. 2].

Зазначене визначення поняття обтяжень нерухомого майна слушно піддається

критиці у юридичній літературі. Так, О.В. Красногор зазначає, що дане поняття є не дуже вдалим, оскільки статтею 9 Закону України «Про іпотеку» передбачено право іпотекодавця за згодою іпотекодержателя відчужувати предмет іпотеки та вчиняти інші дії щодо розпорядження ним. «Отже, право розпорядження майном також не зникає в іпотекодавця на момент чинності обтяження у вигляді іпотеки. Таким чином, головне значення в конструкції обтяження відіграє те, що обтяження слідує за майном, незважаючи на зміну власника, що відрізняє його від низки правових категорій, у тому числі від обмежень, що стосуються прав особи» [6].

Дійсно, стаття 9 Закону України «Про іпотеку» встановлює, що іпотекодавець має право володіти та користуватись предметом іпотеки відповідно до його цільового призначення, якщо інше не встановлено Законом України «Про іпотеку». Водночас, зазначена стаття містить застереження, що при користуванні предметом іпотеки іпотекодавець повинен не припускати погіршення стану предмета іпотеки та зменшення його вартості понад норми його звичайної амортизації (зносу) [3, ст.9].

Закон надає іпотекодавцеві право одержувати від предмета іпотеки продукцію, плоди і доходи, якщо інше не встановлено іпотечним договором, проте, коли йдеться про об'єкт незавершеного будівництва, про здійснення іпотекодавцем цих прав не йдеться.

При передачі в іпотеку об'єкта незавершеного будівництва принципове значення має продовження будівництва. Безумовно, таке продовження може відбуватися лише за згодою іпотекодержателя, оскільки продовження будівництва може матиме за наслідок зміну правового статусу. Причому наслідки можуть бути як позитивними, тобто завершення будівництва та прийняття об'єкта в експлуатацію, так і негативними, коли в результаті грубого порушення будівельних норм майбутнє прийняття об'єкта в експлуатацію повністю виключається. Вбачається, що у цьому випадку можна казати про розпорядження об'єктом незавершеного будівництва, оскільки право розпо-

рядження в праві власності розуміється як право вирішувати фактичну та юридичну долю речі, а у даному випадку йдеться саме про юридичну долю майна.

Іншим видом розпорядження переданим в іпотеку об'єктом незавершеного будівництва є передання його у спадщину. Стаття 9 Закону України «Про іпотеку» прямо зазначає, що іпотекодавець має право заповідати передане в іпотеку нерухоме майно, причому правочин, який обмежує право іпотекодавця заповідати передане в іпотеку нерухоме майно, є нікчемним [3, ст.9].

Висновки. Об'єкт незавершеного будівництва є особливим об'єктом цивільних прав, що обумовлює специфіку здійснення його власником повноважень володіння, користування та розпорядження. Так, зокрема, у зв'язку з відсутністю введення об'єкта незавершеного будівництва в експлуатацію і, відповідно, відсутності визначення його цільового призначення, власник практично позбавляється можливості здійснювати повноваження користування, тобто вилучення з речі корисних властивостей. Щодо можливостей здійснення повноваження розпорядження, воно практично не обмежено у разі здійснення державної реєстрації прав на об'єкт незавершеного будівництва. Як специфічний вид розпорядження об'єктом незавершеного будівництва може бути визначена передача його в іпотеку. Водночас можливі виділити такий специфічний вид розпорядження об'єктом незавершеного будівництва, як продовження будівництва. Оскільки під розпорядженням розуміється право власника визначати фактичну та юридичну долю речі, а продовження будівництва невідмінно має призвести як до фізичних, так і до юридичних змін у статусі такого об'єкта (наприклад, прийняття в експлуатацію), то продовження будівництва слід розглядати саме як здійснення повноваження розпорядження.

#### **Літератури:**

1. Безсмертна Н. В. межі здійснення права приватної власності / Н. В. Безсмертна // Наукові записки НаУКМА. – 2001. – Т. 19: Спеціальний випуск : у двох частинах. Частина 1. – С. 204-207



**АНОТАЦІЯ**

*У статті розглядаються проблемні питання здійснення права власності на об'єкти незавершеного будівництва. Визначаються ознаки зазначеного об'єкта, що обумовлюють особливості здійснення повноважень володіння, користування та розпорядження ним. Окремо розглядається питання здійснення права власності на об'єкт незавершеного будівництва, що був переданий в іпотеку.*

2. Закон України від 1.07. 2004 року № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1952-15&p=1321993023661517>

3. Закон України від 5.06. 2003 року № 898-IV «Про іпотеку» [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=898-15&p=1320244348384860>

4. Клименко С. В. Ознаки, що характеризують здійснення права власності фізичної особи на житло / С. В. Клименко // Часопис Академії адвокатури України. — 2008. — № 1. — С. 66-68

5. Конституція України. Закон від 28 червня 1996 року № 254к/96-ВР [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>

6. Красногор О. В. Обтяження нерухомого майна: сучасний стан та перспективи

для вдосконалення законодавчого закріплення / О. В. Красногор // Право і безпека. — 2011. — № 2(39) [Електронний ресурс]. — Режим доступу: [http://www.nbuv.gov.ua/portal/soc\\_gum/pib/2011\\_2/PB-2/PB-2\\_67.pdf](http://www.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/pib/2011_2/PB-2/PB-2_67.pdf)

7. Мацюк Г.Р. Незавершене будівництво як об'єкт цивільних правовідносин / Г.Р.Мацюк // Адвокат. — 2009. - №8(108). — С.10-15

8. Некрестьянов Д. С. Особенности реализации правомочий собственника в отношении объектов незавершенного строительства / Д. С. Некрестьянов // Правоведение. — 2004. — №4(255). — С. 59-67

9. Скловский К. И. Собственность в гражданском праве : Учеб-практ. Пособие / К. И. Скловский. — 2-е изд. — М. : Дело, 2000. — 512 с.

10. Харьковская цивилистическая школа: право собственности : монография / под ред. И. В. Спасибо – Фатеевой. — Харьков 6 Право, 2012. — 424 с.

11. Ходико Ю. Об'єкт незвершеного будівництва та особливості його правового режиму / Ю. Ходико // Вісник прокуратури. — 2011. — № 9 (123). — С. 89-95

12. Цивільне право України: Загальна частина: Підручник / В.Г. Фазикош, С.Б. Булеца, Р.Б. Олійник та ін.; за ред. В.Г. Фазикоша, С.Б. Булеци. — К.: Знання, 2010. — 631 с.

13. Цивільний кодекс України. Закон від 16 січня 2003 року № 435-IV ВР [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>