

ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО І ПРОЦЕС

УДК 347.1

Бабенко М.В.,
аспірант Інституту приватного права
Національної академії правових наук України

ТЕОРЕТИЧНІ ТА ПРАКТИЧНІ ПРОБЛЕМИ НАБУТТЯ (ВИНИКНЕННЯ) ТА ПЕРЕДАЧІ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НОВОСТВОРЕНЕ НЕРУХОМЕ МАЙНО

Стаття присвячена проблемним питанням теоретичного і практичного характеру щодо набуття та передачі права власності на новостворене нерухоме майно.

Статья посвящена проблемным вопросам теоретического и практического характера относительно приобретения и передачи права собственности на вновь созданное недвижимое имущество.

The article is dedicated to the problem issues of theoretical and practical character concerning acquisition and transfer of property rights on newly created real assets.

Постановка проблеми. В цивільному обороті доволі часто виникають проблемні питання, пов'язанні з моментом набуття права власності на новостворені об'єкти нерухомого майна, його реєстрацією та передачею. Аналіз законодавства, виявлення його прогалин та шляхів їх усунення, що регулює це питання, є необхідним та заслуговує окремої уваги з боку законодавця.

Ступінь наукової розробки теми. У цивілістичній науці більше уваги приділялося загальним питанням набуття права власності. Вони досліджувалися такими вченими, як: І.А. Спасибо, С.В. Губарев, О.В. Дзера, Р. Майданник, Т.Д. Суярко [1, с. 80-85]. Правові проблеми права власності на об'єкти нерухомості також завжди були у центрі уваги. Їм було присвячено значна кількість наукових досліджень, серед яких праці таких радянських учених, як В.М. Маслов, В.Ф. Чигир, П.С. Нікитюк, О.Н. Кудрявцев, Т.Н. Лісниченко, М.К. Подберезський, сучасних українських цивілістів, як М.К. Галянтич; І.В. Бандурка, Є.О. Мічурін та ін. Але питання набуття (виникнення) та передачі права власності на новостворене нерухоме майно мало досліджувалося науковцями [2, с. 1-2].

Метою цієї статті є вирішення практичних та теоретичних проблем набуття (виникнення) та передачі права власності на новостворене нерухоме майно шляхом виявлення та усунення прогалин та недоліків чинного законодавства.

Для досягнення поставленої мети необхідно вирішити наступні завдання:

1) дослідити правове регулювання відносин щодо виникнення та передачі права власності на новостворене нерухоме майно;

2) виявити колізії законодавства, що спричиняють практичні проблеми набуття (виникнення) та передачі права власності на новостворене нерухоме майно;

3) запропонувати шляхи усунення виявлених прогалин законодавства для подолання цих проблем.

Викладення основного матеріалу. З набуттям незалежності в Україні було запроваджено інститут права приватної власності, який за досить короткий час набув масового поширення та знайшов своє відображення у різноманітних формах. Зокрема, протягом останніх років в Україні спостерігається масове будівництво об'єктів нерухомого майна, у зв'язку з чим з'явилась потреба належного правового регулювання нового виду правовідносин.

Конституцією України передбачено, що право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом. Питання набуття та передачі прав власності на майно регулюються Цивільним Кодексом України (далі - ЦК України) та іншими нормативно-правовими актами.

ЦК України, що набув чинності 1 січня 2004 р., був покликаний, з-поміж іншого, чітко та однозначно вирішити досить спірне на той час питання щодо моменту виникнення права власності на новостворене нерухоме майно. Питання, відсутність однозначного законодавчого вирішення якого значно стримувало розвиток економічних відносин у державі, вирішується в книзі третій ЦК України, яким визначені нові юридичні факти, що у своїй сукупності породжують право власності на нерухоме майно. Водночас нововведений механізм не позбавлений певних недоліків.

Йдеться передусім про набуття права власності на новозбудовані або реконструйовані споруди, «узаконення» яких у звичний спосіб є неможливим для їх власників з тих чи інших причин, що стосуються досить складної та дорогої процедури легалізації прав на майно, яка не є доступним для кожного.

Органи місцевого самоврядування та органи державної влади сприяють виникненню права власності громадян на майно шляхом оформлення документів про право власності. На практиці при інвестуванні будівництва виявляється парадоксальна річ: інвестори виконали всі свої зобов'язання перед забудовником, забудовник також виконав усі свої зобов'язання за договором інвестування при капітальному будівництві, однак зареєструвати право власності інвестор не може довгий час, який може тривати роками.

Таку ситуацію створила відсутність у законодавстві чіткого механізму набуття права власності інвесторів (замовників) на новостворене нерухоме майно (наприклад, квартири в багатоквартирному будинку). Крім того, ті нормативно-правові акти, які регулюють питання власності, передбачають складну процедуру реєстрації права власності на

новостворене нерухоме майно. Необхідно погодитися з Р.С. Титикало, який зазначає, що наявність великої кількості бюрократичних процедур пов'язаних зі створенням об'єктів нерухомого майна та їх реєстрації змушує громадян та юридичних осіб шукати коротші та простіші шляхи реалізації своїх прав, у зв'язку з чим дане питання стає ще складнішим [3, с. 2].

Так, згідно із ч. 2 ст. 331 Цивільного кодексу України право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна).

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.

Тобто основний акт цивільного законодавства України фактично визначив три умови виникнення права власності на новостворене нерухомого майно:

- завершення будівництва;
- прийняття об'єкта нерухомого майна до експлуатації;
- його державну реєстрацію.

Однак зазначені підстави виникнення (набуття) права власності на новостворене нерухоме майно не є узгодженими між собою та їх регулювання іншими, окрім ЦК України, нормативно-правовими актами має низку колізій, які створюють перешкоди у тлумаченні норм щодо виникнення та передачі права власності на таке майно.

Так, згідно із ст. 182 ЦК України право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Отже, чинним на сьогодні законодавством для нерухомого майна передбачена як процедура його державної реєстрації, так і процедура прийняття майна до експлуатації. Зрозуміло, що навіть за ідеальних умов неможливим є збіг у часі цих двох моментів, адже підставою для реєстрації права власності на майно є акт прийому нерухомого майна до експлуатації.

Цікавою є думка Д. Гетьманцева про те, що момент виникнення права власності на новостворене нерухоме майно не може пов'язуватись з його державною реєстрацією, адже сама реєстрація згідно з законодавством не є правовстановлюючим чинником, а є лише фактом визнання цього права з боку держави, про що ми зазначали раніше [4, с. 3].

Таку колізію створила сама держава. Пункт 38 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженої Наказом Міністерства юстиції України від 03.03.2004 р. №20/5 (надалі – Інструкція) договори про відчуження та заставу (іпотеку) майна, що підлягає реєстрації, посвідчуються за умови подання документів, які

підтверджують право власності на майно, що відчужується або заставляється, та в передбачених законодавством випадках державної реєстрації прав на це майно.

Пункт 62 вищезазначеної Інструкції передбачає, що право власності на житловий будинок, квартиру, садовий будинок, гараж та інші будівлі і споруди, що відчужуються, може бути підтверджено, зокрема, одним із таких документів або їх дублікатів: нотаріально посвідченим договором купівлі-продажу, пожертви, довічного утримання (догляду), ренти, дарування, міни; свідоцтвом про придбання арештованого нерухомого майна з публічних торгів; свідоцтвом про придбання заставленого майна на аукціоні (публічних торгах); свідоцтвом про право власності на об'єкти нерухомого майна тощо.

Тобто фактично визнається, що право власності на нерухоме майно може бути підтверджене як нотаріально посвідченим договором про набуття права власності на майно, так і свідоцтвом про право власності на об'єкти нерухомого майна [5, с. 91-93].

Однак положення Інструкції суперечать ст. 210 ЦК України, яка зазначає, що правочин підлягає державній реєстрації лише у випадках, встановлених законом. Такий правочин є вчиненим з моменту його державної реєстрації.

З метою приведення зазначених нормативно-правових актів у відповідність одне до одного, варто ст. 210 ЦК України викласти в такій редакції: «Правочини щодо набуття (встановлення) або передачі права власності на нерухоме майно обов'язково підлягає державній реєстрації. Такий правочин набуває чинності з моменту його державної реєстрації».

Крім того, необхідно внести зміни до Інструкції, а саме: зазначити, що право власності на нерухоме майно може посвідчуватися лише свідоцтвом про право власності на об'єкти нерухомого майна.

Отже, в законодавстві існує очевидна колізія, яка полягає:

По-перше, у розбіжності в часі настання двох юридичних фактів, з якими законодавство пов'язує виникнення права власності на новозбудоване нерухоме майно.

По-друге, щодо кваліфікації реєстрації права на майно як юридичного факту виникнення права власності на нього.

По-третє, щодо невідповідності врегулювання порядку набуття права власності на нерухоме майно у різних законодавчих актах.

Характерною особливістю виникнення права власності на новостворене нерухоме майно є те, що тут не лише виникає право власності на нерухоме майно, а й з'являється сам об'єкт цивільних правовідносин.

Так, статтею 331 ЦК України легалізовано такий об'єкт цивільних правовідносин, як об'єкт незавершеного будівництва. Частина 4 зазначає, що за заявою заінтересованої особи суд може визнати її власником недобудованого нерухомого майна, якщо буде встановлено, що частка робіт, яка не виконана відповідно до проекту, є незначною. Таке рішення

про визнання права власності на незакінчену будівлю суд може винести за заявою зацікавленої особи і за умови, що частка робіт, яка не виконана відповідно до проекту, є незначною. Оскільки стаття не визначає розмір такої «незначної частки», треба вважати, що в кожному конкретному випадку суд на свій розсуд оцінює, чи можна вважати ту чи іншу нерухому річ незакінченим будівництвом і відповідно чи виникає в особи право власності на матеріали чи на нерухому (незакінчену будівництвом) річ [6, с. 451-452].

Колізія виявляється також при застосуванні правових норм, що стосуються легалізації прав на об'єкт незавершеного будівництва. Адже саме тут може виникнути ситуація, за якої об'єкт, право власності на який зареєстроване, не був прийнятий до експлуатації.

Так, згідно із ст. 376 ЦК України *самочинне будівництво* - це житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього, однак закон передбачає шляхи легалізації права власності на самочинно збудоване нерухоме майно за рішенням суду (частина третя вказаної статті). При цьому закон не пов'язує можливість легалізації прав власності на майно із прийняттям його до експлуатації, наявністю або відсутністю проекту.

Таким чином, суд дослідивши всі обставини справи, зваживши на відповідність об'єкту будівельним нормам і правилам, що, на нашу думку, у будь-якому випадку повинно бути доведено висновком судово-будівельної експертизи, може прийняти рішення про визнання права власності на об'єкт нерухомості.

Проте при цьому постає інше питання: чи виникає право власності на об'єкт нерухомого майна одночасно з набуттям рішенням законної сили, і чи потребує в такому випадку об'єкт реєстрації в державному реєстрі прав на нерухоме майно, адже саме з нею ст. 331 ЦК України пов'язує виникнення права власності на нерухоме майно.

З одного боку, згідно із ст. 124 Конституції України рішення суду є загальнообов'язковим на всій території України, з іншого - ст. 331 ЦК України містить вичерпний перелік юридичних фактів, з якими закон пов'язує набуття права власності на новозбудоване нерухоме майно, а Закон України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень» передбачає рішення суду як підставу для реєстрації прав власності на нерухомість.

На наш погляд, відповідатиме законодавству позиція, що рішення суду про визнання права власності на самочинно збудоване майно за ст. 124 Конституції України дійсно є загальнообов'язковим, однак його виконання здійснюється у певному порядку - шляхом реєстрації права на нерухоме майно.

Висновки. Таким чином, в результаті проведеного дослідження можна зробити висновок, що чинне законодавство України нечітко та не в повному обсязі регулює питання набуття (виникнення) та передачі права власності на новостворене нерухоме майно. Зокрема, розкидання норм, що регулюють порядок набуття права власності на таке майно, у різних нормативно-правових актах, а також їх неузгодженість між собою, перешкоджають реалізації права громадян України та юридичних осіб на володіння, користування та розпорядження своєю власністю. В першу чергу, необхідним є внесення змін у законодавство України щодо визначення вичерпного переліку підстав та умов набуття права власності на новостворене нерухоме майно та порядку його належного оформлення. Це також дасть змогу вирішити можливі проблеми, пов'язані з передачею права власності та іншими видами розпорядження новоствореним нерухомим майном.

Використані джерела:

1. Суярко Т.Д. Набуття права власності на нерухоме майно за давністю володіння: загальна характеристика умов володіння та об'єкта // Вісник господарського судочинства. – 2011. – №1.
2. Зукбков С.О. Цивільно-правове регулювання набуття права власності на новостворене нерухоме майно: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / С. О. Зукбков; Наук.-дослід. ін-т приват. права і підприємництва Нац. акад. прав. наук України. – К., 2011 – 20 с.
3. Титикало Р.С. Проблемні питання визнання права власності та реєстрації права власності на новостворене нерухоме майно // Юридична газета. – № 31_32 (250) – 17серпня 2010 р.
4. Гетьманцев Д. Деякі питання виникнення права власності на новозбудоване нерухоме майно // Правовий тиждень. – 2008. – № 21. – 20-26 травня.
5. Нескороджена Л.Л. Реєстрація права власності громадян на новостворене нерухоме майно// Юридична наука. - №2/2011 – 90-98 с.
6. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар: У 2 ч./ За заг. ред. Я.М. Шевченко. – К.: Концерн «Видавничий Дім «Ін Юре», 2004. – Ч. 1. – 692 с.
7. Спасибо І.А. Набуття права власності в цивільному праві України : автореф.дис. на здобут. наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03. – К., 2009. – 18 с.
8. Губарєв С.В. Право власності фізичної особи на присадибну земельну ділянку(садибу) : автореф. дис. на здобут. наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03. – К.,2009. – 19 с.
9. Дзера О.В. Розвиток права власності громадян в Україні) : автореф. дис. на здобут. наук. ступеня докт. юрид. наук : спец. 12.00.03. – К., 1996. – 47с.
10. Майданник Р. Судовий захист прав іноземних інвесторів на нерухомість: державна реєстрація, експропріація, гарантії іноземних інвестицій, оспорування правових актів органів державної влади // Право України. – 2009. – № 9. –С. 40-45.
11. Договір простого товариства як підстава виникнення права власності на новостворене нерухоме майно / К.В. Шаперенков // Держава і право. Юрид. і політ. науки: зб. наук. пр. – 2008. – Вип. 42. – С. 416-422. –Бібліогр.: с.421-422. - укр.
12. Кириченко Т., Набуття права власності на нерухоме майно. – Юридичний Вісник України. - 2006, 11 №47. – Електронна бібліотека юридичної літератури-pravoznavec.com

Рецензенти: к.ю.н., Лазько Г.З.; к.ю.н., Карамаш М.П.