

ускладнена тими обставинами, що особи, які мають виключно право на проживання, можуть не мати взагалі іншого житла. Це означатиме, що фактично таку особу виселити неможливо.

На нашу думку, в даному випадку пріоритетним має все ж таки бути право приватної власності. На сьогодні держава змінила пріоритети у сфері задоволення житлової потреби, визначивши як основний – приватноправовий. Така зміна пріоритетів послужила підґрунтям для приватизації більшої частини державного житлового фонду, посприявши і фактично створивши ринок приватного житла, на якому можна знайти як нове, так і житло з вторинного ринку, а також житло, яке можна взяти в оренду. Тому, маючи змогу самостійно задовольнити житлову потребу, суди при вирішенні зазначених спорів мають віддавати пріоритет все ж праву власності. Особа, право проживання якої припиняється, отримує все ж широкий спектр можливостей самостійно задовольнити свою житлову потребу на противагу часам, коли більша частина жилого фонду держави належала державі і процес як виселення, так і вселення мав обов'язково адміністративний елемент. Це означало, що якщо особу виселять з одного житла, отримати інше їй вже буде складніше, оскільки рішення приймається за участю одного й того самого органу і приймати спочатку негативне, а потім позитивне рішення щодо однієї і тієї самої особи може бути малоімовірним.

Із зазначеного вище можна зробити такі висновки.

Більша частина колізій в житловому законодавстві носять темпоральний характер, що й не дивно, оскільки основний нормативний акт, що регулює зазначені відносини, – Житловий кодекс УРСР було прийнято ще в 1983 р. і радикальних змін він не зазнав ані після набуття Україною незалежності та перебудови економіки від адміністративно-планової до ринкової, що означало зміни в економічній сфері, ані після прийняття відповідних нормативних актів, таких як закони України «Про власність» (втратив чинність) та «Про приватизацію державного житлового фонду», ЦК України. Такі колізії, за загальним правилом, долаються шляхом застосування норми, що була прийнята пізніше. Однак, по-перше, майже все законодавство, що регулює відповідні правовідносини, було прийнято пізніше за ЖК УРСР, тим самим позбавляючи його хоч якоїсь можливості регулювати відповідні правовідносини, а, по-друге, чисті темпоральні колізії все ж трапляються не завжди, а комплексні колізії мають складніший механізм регулювання.

Крім того, колізії прав, що можуть виникати між правами власника і користувача, на нашу думку, слід вирішувати в судах, віддаючи пріоритет правам власника, а не користувача.

### **СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:**

1. *Загальна теорія держави і права*. Підручник для студентів юридичних вищих навчальних закладів / М. В. Цвік, О. В. Петришин, Л. В. Авраменко та ін. За ред. док. юрид. наук, проф., акад. АПрН України М. В. Цвіка, док. юрид. наук, проф., акад. АПрН України О. В. Петришина. – Харків: Право, 2011. – 584 с.

2. *Куліков О.* Правові колізії у житловому законодавстві [Електронний ресурс] / О. Куліков // *Юридичний журнал*. – 2005. – № 8. – Режим доступу до журн.: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=1858>.

3. *Ус М. В.* Колізії суб'єктивних цивільних прав : монографія / М. В. Ус. – Х.: Право, 2014. – 224 с.

*This article discusses some of the law collisions that are present in the relationship, the subject of which is housing. Researched the collision of law and the competing rights of the involved parties. Represented suggestions of the way to overcome these law and right collisions.*

*В статье рассматриваются некоторые правовые коллизии, содержащиеся в законодательстве, регулирующем правоотношения, предметом которых является жилье. Исследуются как коллизии норм законодательства, так и коллизии прав участников правоотношений. Предлагаются пути преодоления этих коллизий.*

### **ПІДСТАВИ НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ОБ'ЄКТ БУДІВНИЦТВА**

**Біленко М. С.,**

*кандидат юридичних наук, науковий співробітник відділу проблем приватного права НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України*

*В статті розглянуто підстави набуття права власності на об'єкти будівництва та здійснено аналіз їх особливостей.*

**Ключові слова:** право власності, будівництво, незавершене будівництво, нерухомість, переробка, реквізиція, конфіскація.

Право власності – це фундамент, який є базовою правовою системою будь-якої країни. Конституція України встановила основні засади права власності. Кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності (ст. 41). Усі суб'єкти права власності рівні перед законом.

До підстав набуття права власності саме на об'єкти будівництва законодавець відносить: будівництво нових об'єктів (ст. 331 ЦК); викуп об'єкта будівництва (ст. 384 ЦК); реквізиція (ст. 353 ЦК); конфіскація (ст. 354 ЦК); набуття права власності на безхазяйний об'єкт будівництва (ст. 335 ЦК); викуп у власника належного йому об'єкта будівництва у зв'язку з викупом земельної ділянки, на якій він розміщений (ст. 351 ЦК); приватизація (ст. 345 ЦК) та інше.

З боку законодавства України ось уже який рік маємо неоднозначну ситуацію щодо об'єктів незавершеного будівництва. Незавершене будівництво – об'єкти, які розпочаті будівництвом і не прийняті в експлуатацію, включаючи законсервовані об'єкти [1]. Можна говорити, що незавершене будівництво – це специфічна нерухомість, оскільки до завершення будівництва забудовник вважається лише власником матеріалів та обладнання, які використовувалися в процесі будівництва. Нинішнім законодавством не передбачена можливість визнання права власності на незавершене будівництвом нерухоме майно в судовому порядку. Але судова практика свідчить про протилежне.

Чинний ЦК України встановлює можливість набуття права власності на новостворене майно та об'єкти незавершеного будівництва (ст. 331 ЦК України). Частиною 4 ст. 331 ЦК України передбачалось, що за заявою заінтересованої особи суд міг визнати її власником недобудованого нерухомого майна, якщо буде встановлено, що частка робіт, яка не виконана відповідно до проекту, є незначною. Аналіз змісту норм ст. 331 ЦК України давав підстави для висновку, що суд міг визнати право власності на перебудоване нерухоме майно у разі, якщо житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно будуються на земельній ділянці, що була відведена для цієї мети; є належний дозвіл на будівництво та належно затверджений проект; не допущено істотних порушень будівельних норм і правил. Тобто на самочинне будівництво правила ч. 4 ст. 331 ЦК України не поширюються. Проте з 14.01.2006 р. ч. 4 виключена зі ст. 331 ЦК України. Таким чином, з цього часу навіть у разі дотримання відповідних умов, про які зазначено вище, суди не мають права визнавати право власності на об'єкти незавершеного будівництва. Слід зазначити, що необхідними умовами узаконення в судовому порядку самочинно побудованих об'єктів є: відведення для цієї мети в установленому порядку забудовнику земельної ділянки; відсутність заперечень з боку власника земельної ділянки; відсутність порушення в результаті самочинної забудови прав інших осіб. Водночас слід зазначити, що сама сутність об'єкта незавершеного будівництва вказує на те, що цей об'єкт виступає як такий, що незавершений до моменту саме факту завершення будівництва – здачі об'єкта в експлуатацію. Тобто об'єктивно право власності на об'єкт незавершеного будівництва не може виникнути з моменту завершення будівництва. Виникає ситуація, за якої до завершення будівництва – підписання документа про прийняття в експлуатацію та державної реєстрації – не існує такого нерухомого майна, як об'єкт незавершеного будівництва, хоча цей об'єкт відповідає законодавчо встановленим ознакам нерухомого майна.

Об'єкт незавершеного будівництва в цьому випадку перебуває в межах режиму рухомих речей, а саме, матеріалів, які були використані в процесі будівництва. Натомість з моменту підписання документа про прийняття в експлуатацію та державної реєстрації – вже існує нерухоме майно, але воно автоматично перестає бути «незавершеним будівництвом». Таким чином, виникають суперечності чинного правового забезпечення реєстрації права власності на об'єкти незавершеного будівництва. Тобто якщо загальне законодавство допускає реєстрацію права власності на незавершене будівництво, то спеціальне – визначає механізм реєстрації прав на об'єкт будівництва і паралельно не передбачає реєстрацію цих прав на об'єкт незавершеного будівництва, що, власне, і становить правову колізію. Саме тому дані об'єкти, будівництво яких ще не завершено, перебувають в межах режиму рухомого майна і право власності на нього не виникає.

Досить специфічним є питання набуття права власності на переробку. За ЦК України переробкою є використання однієї речі (матеріалу), в результаті чого створюється нова річ (ч. 1 ст. 332 ЦК).

Для з'ясування змісту поняття переробки, яке зазначається у ст. 332 ЦК, потрібно також враховувати положення митного законодавства. Митний кодекс України у гл. 23, присвяченій переробці товарів на митній території України, містить ст. 150, яка виходить із широкого поняття «переробки». Про переробку можна говорити лише коли в результаті застосування праці виникає нова річ, якщо даний результат відсутній, йдеться лише про обробку, покращення вигляду речі або взагалі про її знищення.

Щодо можливості застосування даних понять саме до об'єктів будівництва наука ще не має сталої концепції, але судова практика постійно стикається зі спорами по даній темі. Наприклад, Київський районний суд м. Харкова встановив право власності на реконструйоване майно, тим самим

ще раз довів про неоднакове застосування положень ст. 332 ЦК України до правовідносин, об'єктом яких є нерухоме майно.

Ще однією підставою є створення шляхом спорудження або придбання об'єкта будівництва житлово-будівельним кооперативом (ст. 384 ЦК). Житлово-будівельний кооператив – це об'єднання окремих осіб чи сімей, які співпрацюють з метою збудувати для себе житло. Члени житлово-будівельного кооперативу купують будівельні матеріали та співпрацюють з іншими членами на етапі будівництва. Після зведення будинку члени, зазвичай, володіють помешканнями самостійно. У деяких випадках дороги, парки та комунальне господарство продовжують перебувати у власності кооперативу. Члени будівельного кооперативу можуть самостійно брати участь у будівництві або звертатися до послуг будівельників. Для придбання будівельних матеріалів та оплати праці робітників можуть використовуватися кредитні кошти. Після завершення будівництва для управління будинком може бути створено житловий кооператив. Об'єктом власності в такому випадку буде будинок в цілому. Поступово, у зв'язку з викупом кожної квартири окремо, кожний член кооперативу стає власником окремої квартири. Але, в свою чергу, житлово-будівельний кооператив продовжує залишатися власником будинку. Спорудження будинку – не завершальна стадія діяльності кооперативу, а тільки початковий етап, оскільки в подальшому на кооператив покладається обов'язок щодо забезпечення експлуатації побудованого будинку.

Питання набуття права власності на об'єкти безхазяйного нерухомого майна було та залишається актуальним. Це підтверджується не тільки чисельною кількістю питань щодо самої процедури визнання об'єкта нерухомого майна безхазяйним, а й, наприклад, відсутністю розуміння самого поняття безхазяйної речі, відсутністю налагодженої і систематизованої взаємодії між органами, що здійснюють державну реєстрацію прав на нерухоме майно, та органами місцевого самоврядування. Аналіз проблемних питань, пов'язаних з постановкою на облік безхазяйного нерухомого майна, свідчить про необхідність додаткового обговорення законодавства, що регулює відносини у відповідній сфері.

Право власності на об'єкти будівництва може виникнути і за набувальною давністю. Статтею 344 ЦК України визначено, що особа, яка добросовісно заволоділа чужим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном протягом десяти років, набуває право власності на це майно (набувальна давність), якщо інше не встановлено цим Кодексом.

Право власності на нерухоме майно, що підлягає державній реєстрації, виникає за набувальною давністю з моменту державної реєстрації. Право власності за набувальною давністю на нерухоме майно набувається за рішенням суду. Таким чином, у випадку, якщо є всі підстави вважати, що власник майна тривалий час не виявляє наміру визнати певну річ своєю, він погодився з її втратою, а отже, вона може бути визнана власністю фактичного добросовісного володільця. Добросовісне володіння означає, що особа не знала і не повинна була знати, що володіє річчю незаконно. Тому встановлення добросовісності залежить від підстав набуття майна. Але набувальна давність не може застосовуватися на самочинно збудоване майно, яке розташоване на неправомірно займаній земельній ділянці, а отже, правові наслідки виникнення права власності на підставі набувальної давності і самочинного будівництва різняться і не тотожні.

До спеціальних підстав набуття права власності на об'єкти будівництва цивільне законодавство відносить реквізицію та конфіскацію.

Реквізиція – примусове вилучення державою майна у власника в державних або громадських інтересах за певну винагороду. Стаття 353 ЦК України зазначає: у разі стихійного лиха, аварії, епідемії, епізоотії та за інших надзвичайних обставин, з метою суспільної необхідності майно може бути примусово відчужене у власника на підставі та в порядку, встановлених законом, за умови попереднього і повного відшкодування його вартості. Європейська Конвенція про захист прав та основних свобод людини визначає, що кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений свого майна інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом або загальними принципами міжнародного права [2]. Стаття 41 Конституції України також зазначає, що право приватної власності є непорушним. Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану. На відміну від реквізиції, конфіскація здійснюється не за рішенням органів державної влади, а на підставі рішення суду. Конфіскація майна відповідно до ст. 59 КК України полягає в примусовому безоплатному вилученні у власність держави всього або частини майна, яке є особистою власністю засудженого. Конфіскація майна може призначатися за тяжкі і особливо тяжкі корисливі злочини лише як додаткове покарання і тільки у випадках, прямо передбачених у санкції статті, за якою кваліфіковане діяння засудженого.

Чинне законодавство не передбачає заміну покарання у вигляді конфіскації майна іншим покаранням внаслідок неможливості його виконання. Виконання покарання у вигляді конфіскації майна здійснюється

державною виконавчою службою за місцезнаходженням майна відповідно до Закону України «Про виконавче провадження».

Ще однією підставою набуття права власності є самочинне будівництво. 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. Юридичне поняття «самочинного будівництва» окреслює не тільки нове будівництво, а й є набагато ширшим, наприклад, охоплює звичайне і масове проведення реконструкції шляхом перепланування приміщень без дозвільної документації. Дуже часто виникають ситуації, коли громадяни без відповідної проектної документації, дозволів компетентних органів здійснюють будівництво або реконструкцію будинків. А після закінчення всіх будівельних робіт у них виникає необхідність оформити документи для реєстрації права власності на новозбудоване нерухоме майно.

Такі ситуації трапляються або через незнання норм закону про необхідність отримання спеціальних дозволів, або через свідоме порушення закону, або з метою економії часу та зусиль, усвідомлюючи про відсутність будь-яких серйозних санкцій за порушення такого роду. За загальним правилом, особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво, не набуває права власності на нього. Але виняток, виходячи зі змісту ч. 3 ст. 376 ЦК України, право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, за умови надання цієї земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно з загального правила, який встановлює, що право власності на самочинне будівництво може виникнути за рішенням суду. Основний акт цивільного законодавства України фактично визначив три моменти виникнення права власності на об'єкт новоствореного нерухомого майна: один безумовний – момент завершення будівництва та два випадки, які діють у разі, якщо вони прямо передбачені законодавством, – момент прийняття майна до експлуатації та момент його державної реєстрації.

Тільки при визнанні будівництва завершеним постає питання про виникнення на будівлі права власності. До завершення будівництва все це майно визначається як матеріали для будівництва, і право власності поширюється відповідно не на будову в цілому, а на її складові частини – цеглу, бетон, дах тощо. Набуття права власності на такі об'єкти не є кінцевою метою особи, яка здійснює нове будівництво. Отже, визначення моменту завершення будівництва є вагомим елементом для визнання права власності, тому в ЦК України передбачені певні можливості для встановлення такого моменту, як прийняття нерухомого майна до експлуатації.

Слід звернути увагу, що на практиці не завжди прийняття об'єкта в експлуатацію є необхідною умовою для оформлення права власності, а саме, право власності на самочинно збудовані об'єкти може бути визнане судом та зареєстроване без прийняття об'єкта в експлуатацію. У разі коли на самочинно збудоване нерухоме майно визнано право власності за рішенням суду, воно приймається в експлуатацію згідно з Законом України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень». Датою прийняття в експлуатацію об'єкта є дата реєстрації декларації або видачі сертифіката. Експлуатація об'єктів, не прийнятих в експлуатацію, забороняється.

Відповідно до ст. 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 461, документами, що підтверджують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, що належать до I–III категорії складності, є зареєстрована Інспекцією декларація про готовність об'єкта до експлуатації, а щодо об'єктів, що належать до IV і V категорії складності, – виданий Інспекцією сертифікат. Зазначені документи підтверджують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів.

Згідно зі ст. 182 ЦК України право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. З 1 січня 2013 р. почала діяти нова система реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, передбачена викладеним у новій редакції Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 року № 1952-IV. Основна ідея нової системи полягає у тому, щоб поєднати в одному уніфікованому реєстрі інформацію про всі існуючі права та обтяження стосовно об'єкта нерухомості та стосовно земельної ділянки під таким об'єктом нерухомості. З цією метою інформація про об'єкти нерухомості буде перенесена до єдиного уніфікованого реєстру – Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Відповідно до ст. 2 зазначеного закону державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що супроводжується внесенням даних до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Державна реєстрація прав проводиться державними реєстраторами прав на нерухоме майно відповідних реєстраційних служб, а

також нотаріусами, як спеціальними суб'єктами, на яких покладаються функції державного реєстратора прав. Тобто, як вбачається з вказаної норми, державна реєстрація права власності на нерухоме майно є лише офіційним визнанням права власності, тобто права, яке вже мало виникнути до її проведення.

Виходячи з вищевикладеного, момент виникнення права власності на новостворений об'єкт будівництва не може пов'язуватись з його державною реєстрацією, адже сама реєстрація згідно з законодавством не є правостановлюючим чинником, а є лише фактом визнання цього права з боку держави. Таким чином, створення нового об'єкта будівництва, який вважається завершеним, його відповідність всім будівельним нормам та правилам, який закінчується прийняттям даного об'єкта до експлуатації та здійснення державної реєстрації, є елементом складу, на підставі якого виникає право власності на новостворений об'єкт будівництва.

Отже, підсумовуючи вищезазначене, можна з впевненістю говорити про те, що в даній темі існує велика кількість неузгодженостей і колізій, які потребують глибокого дослідження і, як результат, удосконалення чинної законодавчої бази. ЦК України, звичайно, значно розширив підстави набуття права власності на нерухоме майно порівняно з ЦК УРСР. Але все ж таки можливість застосування кожної підстави характеризується необхідністю встановлення наявності цілої низки специфічних ознак та умов, і відсутність єдиної термінології, критеріїв, що покладаються в основу класифікації способів набуття права власності на нерухоме майно, впливає на тлумачення розглянутих підстав, що, в свою чергу, породжує проблеми з їх застосуванням.

### **СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:**

1. *Наказ Фонду державного майна України «Про затвердження Класифікатора державного майна»* від 15 березня 2006 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.zakon.nau.ua>.
2. *Протокол до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод* Ради Європи. – Протокол. – Міжнародний документ від 20.03.1952.

*In the article the grounds for the existence of property rights to the construction and analysis of their features.*

*В статье рассмотрены основания приобретения права собственности на объекты строительства и осуществлен анализ их особенностей.*

## **ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИТЛА ЗА ЦИВІЛЬНИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ ТА В ПРАКТИЦІ ЄВРОПЕЙСЬКОГО СУДУ З ПРАВ ЛЮДИНИ**

**Галянтич М. К.,**

*доктор юридичних наук, професор, заступник директора з наукової роботи НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України*

**Самойленко Г. В.,**

*кандидат юридичних наук, доцент кафедри цивільного права Запорізького національного університету*

*В статті досліджується майновий об'єкт «житло» з позиції розуміння його як майнового, так і немайнового блага, що має прояв в реалізації людиною права на житло. Відстоюється позиція про визнання «житла» не лише майновим, а й немайновим благом, що відокремлює особливу приватну сферу особи, елементами якої є його недоторканність та захист від несанкціонованого проникнення в нього інших осіб та невтручання у приватне життя.*

**Ключові слова:** житло, благо, недоторканність житла, приватне життя.

Поняття житла є поняттям поліаспектним, яке має свій прояв у різних сферах людського буття. Житло є способом задоволення потреб людини у проживанні. Це підтверджує, що житло є засобом реалізації природного права людини на життя, що відображає право особи на задоволення її потреби в житлі. Потреби людини задовольняються благами, якими є засоби, придатні для задоволення природних потреб. Поділ благ міститься в ст. 177 ЦК України – об'єктами цивільних прав є речі, а також інші матеріальні та нематеріальні блага [34, с. 189].

Погодимося, що з точки зору розуміння житла як немайнового блага, пов'язаного з реалізацією права людини (як конституційно-правової категорії), «житло» виступає способом забезпечення прав та свобод людини і громадянина на проживання в ньому та правового режиму (власність чи інше речове право) і право на недоторканність житла, як право на повагу до приватного життя. Звичайно, житло є