

## ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО І ЦИВІЛЬНИЙ ПРОЦЕС; СІМЕЙНЕ ПРАВО; МІЖНАРОДНЕ ПРИВАТНЕ ПРАВО

УДК 347.4

**Анатійчук В.В.**

Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника

### ДЕЯКІ ОСОБЛИВОСТІ ЗМІСТУ ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ МАЙНОВИХ ПРАВ НА ОБ'ЄКТ БУДІВНИЦТВА

*Статтю присвячено дослідженню теоретичної конструкції договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва, виробленню науково обґрунтованих пропозицій для удосконалення законодавства у сфері цивільного обороту майнових прав на об'єкт будівництва.*

*На підставі аналізу чинного законодавства автор доводить, що майнові права на об'єкт будівництва можуть виступати предметом відповідного договору купівлі-продажу не раніше моменту отримання дозволу на виконання будівельних робіт, оскільки саме з цього моменту виникає об'єкт будівництва. Враховуючи особливості процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, робимо висновок про те, що майнове право на об'єкт будівництва припиняється з моменту первинної державної реєстрації речових прав на новостворений об'єкт нерухомості.*

*Відзначається, що предметом договору є не одиначне майнове право на об'єкт будівництва, а сукупність таких майнових прав. Наводиться авторське трактування їх переліку.*

**Ключові слова:** майнові права, купівля-продаж, об'єкт будівництва, нерухомість, житлова і нежитлова нерухомість, договір купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва.

**Постановка проблеми.** У сучасному цивільному обороті особливої актуальності набуває наукова критична оцінка нових договірних конструкцій, однією з яких є договір купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва. Згаданий правочин посідає важливе місце в регулюванні відносин між забудовниками (замовниками будівництва) та покупцями як житлової, так і нежитлової нерухомості. Практикуючі юристи неодноразово вказували на деяку недосконалість нормативного забезпечення договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва. Водночас із погляду науки такий договір залишається малодослідженим.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Окремі аспекти договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва досліджували такі вчені, як О.В. Ільків, А.М. Ісаєв, О.В. Коваленко, Є.Г. Комар, Ю.І. Корнієнко, В.М. Коссака, І.М. Кучеренко, А.В. Луць, В.В. Луць, Р.А. Майданик, О.І. Міхно та ін. Однак не всі особливості

досліджуваної договірної конструкції були ними розкриті, що і зумовлює актуальність цієї тематики.

**Постановка завдання.** Мета статті полягає у з'ясуванні деяких аспектів змісту договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Предмет договору є головною істотною умовою будь-якого договору, яка визначає особливості правового регулювання конкретної договірної конструкції. Деякі особливості предмету договору (такі як оборотоздатність майнових прав на об'єкт будівництва, обмеження їх оборотоздатності) вже досліджувалися автором [1, с. 21–24]. Однак не всі особливості предмету договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва були розкриті у вказаній праці.

У договірній практиці усталеним є використання поняття майнових прав на об'єкт будівництва, а не майнового права на об'єкт будівни-

цтва. Така практика склалася, очевидно, виходячи з того, що ЦК України у розкритті кола об'єктів цивільних прав використовує термін «майнові права» як сукупність.

Аналіз обгрунтованості вживання терміна «майнові права» щодо об'єкта будівництва саме як сукупності в науковому середовищі не проводився. Щодо інших різновидів майнових прав, то обгрунтованість використання цього поняття саме в значенні сукупності впливає із трактування змісту правових норм відповідних спеціальних законів. Наприклад, майновими правами інтелектуальної власності є: 1) право на використання об'єкта права інтелектуальної власності; 2) виключне право дозволяти використання об'єкта права інтелектуальної власності; 3) виключне право перешкоджати неправомірному використанню об'єкта права інтелектуальної власності, в т. ч. забороняти таке використання; інші майнові права (ст. 424 ЦК України). Таким чином, розуміння майнових прав як сукупності є обгрунтованим.

Так само зміст корпоративних прав, попри наявність немайнових, організаційних, становлять також ряд майнових прав, таких як право дивіденди (п. «б» ч. 1 ст. 10 Закону України «Про господарські товариства»), право на відчуження частки (п. «д» ч. 1 ст. 10 Закону України «Про господарські товариства»), право на частину майна при виході з товариства чи його ліквідації (ст. 24 Закону України «Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю») тощо.

Чинне законодавство не дає відповіді на питання, чим є майнові права на об'єкт будівництва. Але з аналізу практики їх використання впливає щонайменше:

1) право на отримання об'єкта нерухомості після введення об'єкта в експлуатацію – тобто можливість стати власником нерухомої речі, що має конкретну майнову цінність;

2) право на відчуження майнових прав на об'єкт будівництва третій особі;

3) право на відшкодування їх вартості забудовником у разі неможливості завершення будівництва або введення його в експлуатацію чи реєстрації прав на нерухоме майно.

Володіння чи розпорядження ним окремо є неможливим. Тобто, майнові права на об'єкт будівництва є нероздільною сукупністю.

Таким чином, обгрунтованим є вживання терміна «майнові права на об'єкт будівництва» саме як сукупності майнових прав.

Одне з важливих питань, пов'язане з відчуженням досліджуваного майнового права, полягає

в з'ясуванні можливості відчуження майнових прав на частину об'єкта будівництва. Мається на увазі не можливість чи неможливість купівлі-продажу відокремленого майбутнього житлового (нежитлового) приміщення в загальному об'єкті будівництва, а саме можливість купівлі-продажу майнових прав на частину об'єкта будівництва (частину майбутньої квартири чи частину майбутнього нежитлового приміщення з окремим технічним паспортом).

Імперативної заборони на відчуження майнових прав на частину об'єкта будівництва в законодавстві не міститься. Як можуть бути відчужені корпоративні права на частину частки в юридичній особі корпоративного типу чи майнові права інтелектуальної власності на частину твору, так само не заборонене відчуження майнових прав і на частину об'єкта будівництва.

Але чи не виникне тут проблеми з подальшою реєстрацією прав на нерухоме майно й отриманням у власність частини об'єкта права власності? З аналізу Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» і Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень випливає, що ні. Відповідно до п. 41 Порядку для державної реєстрації права власності на новозбудований об'єкт нерухомого майна подаються: <...> 4) письмова заява або договір співвласників про розподіл часток у спільній власності на новозбудований об'єкт нерухомого майна (у разі, коли державна реєстрація проводиться щодо майна, що набувається у спільну часткову власність) [2].

Таким чином, у разі укладення декількох договорів купівлі-продажу на частини об'єкта будівництва покупці за цими договорами стануть співвласниками у спільній частковій власності.

*Момент виникнення майнових прав на об'єкт будівництва.* Для того, щоб певний об'єкт цивільних прав міг виступати предметом договору, він повинен існувати в об'єктивованій формі як предмет матеріального чи нематеріального світу. Наприклад, майнові права щодо результатів інтелектуальної творчості виникають із моменту їх створення (у сфері авторського права) чи з моменту їх державної реєстрації (у сфері права промислової власності). Корпоративні права виникають із моменту заснування юридичної особи корпоративного типу.

З якого моменту у забудовника виникають майнові права на об'єкт будівництва? Виникнення такого права неможливе без наявності правостановлюючих документів на земельну

ділянку, на якій здійснюється будівництво. Але наявність таких документів (право власності на земельну ділянку, право постійного користування на земельну ділянку тощо) також не є достатньою передумовою для здійснення будівництва та відчуження майнових прав на об'єкт будівництва.

Для того, щоб можна було зазначити в договорі конкретну площу об'єкта будівництва, майнові права на який і будуть предметом цього договору, повинна бути розроблена проектно-кошторисна документація. Але і її наявність не є достатньою підставою для здійснення будівництва.

На думку А.В. Січевлюка, укладення інвестиційного договору щодо будівництва житла можливе лише після відведення земельної ділянки під будівництво будинку та розроблення проектною документацією об'єкта будівництва [3, с. 120].

На наш погляд, відведення земельної ділянки під будівництво передбачає попереднє узгодження місця розташування будівництва, розробку проекту відведення земельної ділянки, здійснення відповідних узгоджень і вирішення майново-правових питань, пов'язаних із заняттям тієї або іншої ділянки; ухвалення рішення місцевої ради народних депутатів про відведення земельної ділянки; юридичне оформлення права власності або права землекористування та виділення земельної ділянки в натурі із закріпленням її меж. Але відведення земельної ділянки не гарантує право забудовника на спорудження об'єкта та подальше введення його в експлуатацію. На практиці відомі випадки, коли забудовники в порушення норм законодавства зводили будинки, які після завершення будівництва так і не були введені в експлуатацію, оскільки будувалися без відповідної дозвільної документації.

Тому очевидно, що виникнення майнових прав на об'єкт будівництва слід пов'язувати з початком самого будівництва. Відповідно до ч. 1 ст. 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» право на виконання будівельних робіт на об'єктах будівництва, підключення об'єкта будівництва до інженерних мереж і споруд надається замовнику та генеральному підряднику чи підряднику (якщо будівельні роботи виконуються без залучення субпідрядників) після отримання дозволу на виконання будівельних робіт. Дозвіл на виконання будівельних робіт видається органами державного архітектурно-будівельного контролю на безоплатній основі протягом десяти робочих днів із дня реєстрації заяви [4].

Передумовою для отримання дозволу на будівництво є наявність: документів, які посвідчують

право власності чи користування земельною ділянкою, або копія договору суперфіцію, проектна документація на будівництво, інформація про ліцензію, що дає право на виконання будівельних робіт (за необхідності) та ін. (ч. 3 ст. 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»). Тобто отримання дозволу на будівництво передбачає наявність всіх інших документів, без яких виникнення майнового права на об'єкт будівництва є неможливим.

Таким чином, майнові права на об'єкт будівництва виникають після отримання дозволу на виконання будівельних робіт.

Законодавство не містить норм, які б обмежували забудовника укладати договори купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва та передбачали наявність певних інших додаткових передумов. Тому звідси випливає, що майнові права на об'єкт будівництва можуть виступати предметом відповідного договору купівлі-продажу не раніше моменту отримання дозволу на виконання будівельних робіт.

*Момент припинення майнових прав на об'єкт будівництва.* З'ясувавши момент виникнення майнових прав на об'єкт будівництва, логічним було б з'ясувати момент припинення їх існування. Від цього залежить, на якому етапі (завершення будівництва, введення будинку в експлуатацію чи реєстрації права власності на об'єкт нерухомості) укладення договору купівлі-продажу стає неможливим.

Виникнення права власності на об'єкт нерухомості пов'язується з його державною реєстрацією. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно здійснюється на підставі Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» і Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127. Відповідно до п. 41 Порядку для державної реєстрації права власності на новозбудований об'єкт нерухомого майна подаються: 1) документ, який відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта; 2) технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна; 3) документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси; 4) письмова заява або договір співвласників про розподіл часток у спільній власності на новозбудований об'єкт нерухомого майна (у разі, коли державна реєстрація проводиться щодо майна, яке набувається у спільну часткову власність) [2].

Таким чином, майнові права на об'єкт будівництва трансформуються в право власності на об'єкт нерухомого майна в момент його державної реєстрації. Саме з цього часу майнове право як обмежене речове право, як об'єкт цивільних відносин припиняє існувати, і виникає право власності на об'єкт нерухомості, суб'єктивне майнове право щодо новоствореного майна. Доти навіть за наявності технічного паспорта на об'єкт будівництва чи документа, що підтверджує присвоєння об'єкту будівництва адреси, на об'єкт нерухомості існують майнові права, а не право власності.

Тому договір купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва можливо укласти до моменту первинної державної реєстрації прав на нерухомість.

**Висновки.** Таким чином, предметом договору купівлі-продажу є не одиначне майнове право, а саме сукупність майнових прав на об'єкт будів-

ництва: 1) право на отримання об'єкта нерухомості після введення об'єкта в експлуатацію; 2) право на відчуження майнових прав на об'єкт будівництва третій особі; 3) право на відшкодування вартості майнового права забудовником у разі неможливості завершення будівництва або введення його в експлуатацію чи реєстрації прав на нерухоме майно.

Майнові права на об'єкт будівництва можуть виступати предметом відповідного договору купівлі-продажу не раніше моменту отримання дозволу на виконання будівельних робіт, оскільки саме з цього моменту виникає об'єкт будівництва. Враховуючи особливості процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, робимо висновок про те, що майнове право на об'єкт будівництва припиняється з моменту первинної державної реєстрації речових прав на новостворений об'єкт нерухомості.

### Список літератури:

1. Анатійчук В.В. Предмет договору купівлі-продажу майнових прав. Реформування законодавства України та розвиток суспільних відносин в Україні: питання взаємодії: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Ужгород, 11–12 травня 2018 р.). Ужгород, 2018. С. 21–24.
2. Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: постанова Кабінету міністрів України № 1127 від 25 грудня 2015 р. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF>.
3. Січевлюк В.А. Інвестиційні договори на будівництво житла (цивільно-правовий аспект): дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НАН України; Інститут держави і права ім. В.М. Корецького. К., 2003. 194 с.
4. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України № 3038-VI від 17 лютого 2011 р. Відомості Верховної Ради України (ВВР). 2011. № 34. Ст. 343.

## НЕКОТОРЫЕ ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ СТРОИТЕЛЬСТВА

*Статья посвящена исследованию теоретической конструкции договора купли-продажи имущественных прав на объект строительства, выработке научно обоснованных предложений по совершенствованию законодательства в сфере гражданского оборота имущественных прав на объект строительства.*

*На основании анализа действующего законодательства автор доказывает, что имущественные права на объект строительства могут выступать предметом соответствующего договора купли-продажи не ранее момента получения разрешения на выполнение строительных работ, поскольку именно с этого момента возникает объект строительства. Учитывая особенности процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество, делаем вывод о том, что имущественное право на объект строительства прекращается с момента первичной государственной регистрации прав на вновь созданный объект недвижимости.*

*Отмечается, что предметом договора является не единичное имущественное право на объект строительства, а совокупность таких имущественных прав. Представлена авторская трактовка их перечня.*

**Ключевые слова:** *имущественные права, купля-продажа, объект строительства, недвижимость, жилая и нежилая недвижимость, договор купли-продажи имущественных прав на объект строительства.*

## **SOME PECULIARITIES OF THE CONTRACT OF SALE OF PROPERTY RIGHTS TO THE OBJECT OF CONSTRUCTION**

*The thesis is devoted to a research of a concept of the contract of sale of property rights to the construction object, the development of scientifically based proposals on the improvement of legislation in the field of civil turnover of property rights. The main approaches to the understanding of property rights are considered.*

*The features of the contract of sale of property rights to the construction object are analyzed; the subject composition of the contract of sale of property rights to the construction object is considered.*

*It is confirmed that the subject of the contract of sale is not a single property right, but the set of property rights to the construction object: 1) the right to receive the real estate after the object is put into operation; 2) the right to alienate property rights to the construction object to a third party; 3) the right to compensation of the value of property rights by the developer.*

*Property rights to the construction object arise at the moment of obtaining permission to carry out construction, and terminate from the moment of the initial state registration of the real estate.*

**Key words:** *property rights, purchase and sale, object of construction, real estate, residential and non-residential real estate, contract of sale of property rights to the object of construction.*