

Незавершене будівництво як об'єкт цивільних правовідносин

Досліджуються підходи до розуміння правового режиму об'єктів незавершеного будівництва, аналізується правове регулювання набуття права власності на новостворене нерухоме майно, обґрунтовується необхідність створення Реєстру об'єктів незавершеного будівництва.

The approaches to the understanding of the legal status of the unfinished building objects are investigated. The legal regulation of obtaining of the property rights on the newly built real estate is analyzed. The necessity of creation of the Register of the unfinished building property is substantiated.

Ключові слова:

об'єкт незавершеного будівництва, нерухоме майно, державна реєстрація прав власності на нерухоме майно, Реєстр об'єктів незавершеного будівництва

Постановка проблеми. Внаслідок стрімкого розвитку ринку нерухомості, який спостерігався до цього часу, і, більше того, у зв'язку з теперішньою гострою кризою цього ринку, питання, які виникають щодо об'єктів незавершеного будівництва (далі – ОНБ), є надзвичайно актуальними. Необхідним є ефективне нормативне врегулювання правового режиму таких об'єктів цивільних правовідносин, усунення законодавчих неузгодженостей, прогалин, з'ясування складних та незрозумілих механізмів легалізації ОНБ.

Так, положення Цивільного кодексу України (далі – ЦК), що регламентують набуття права власності на новостворене нерухоме майно, відповідно, й ОНБ, зазнали багатьох змін. З набранням чинності Цивільним кодексом України право власності на новостворене нерухоме майно виникає тільки з моменту державної реєстрації, якій передують факти завершення будівництва та здачі об'єкта в експлуатацію. У ч. 3 ст. 331 ЦК України було закріплено позицію, вироблену судовою практикою, за якою до завершення будівництва особа вважалася лише власником будівельних матеріалів, що були використані в процесі будівництва. Однак Цивільний кодекс України містив таке застереження: за заявою зацікавленої особи суд міг визнати її власником недобудованого нерухомого майна, якщо було встановлено, що частина робіт, що не була виконана відповідно до проекту, є незначною. Тобто практично набути право власності на ОНБ було можливо лише шляхом застосування судової процедури, на підставі рішення суду. Це підтверджувалось й п. 74 Інструкції про порядок вчинення

нотаріальних дій нотаріусами України, згідно з якою для посвідчення договорів про відчуження недобудованого нерухомого майна нотаріусу необхідно надати як правовстановлюючий документ рішення суду про визнання права власності на недобудоване нерухоме майно.

Такий законодавчий підхід практично ускладнював можливість укладення правочинів щодо розпорядження ОНБ. Відповідно, ці положення ЦК України неодноразово були піддані критиці, оскільки такий «об'єкт» необхідно розглядати «...не як сукупність будматеріалів, а як цілісний об'єкт, ціна на який складається як на нерухомий об'єкт, виходячи, зокрема, з відсотка готовності, стану споруди, географічного розташування тощо» [7, 250].

З прийняттям Закону України «Про внесення змін у деякі законодавчі акти України» від 15 грудня 2005 р. № 3201-IV, ч. 4 ст. 331 ЦК України було виключено, а ч. 3 – доповнено, з метою легалізації ОНБ та запобігання зверненням власників до судової процедури з питань визнання прав власності на незавершене будівництво. Відповідно до цих змін, у разі необхідності особа – власник матеріалів, обладнання тощо, які були використані у процесі будівництва, може укласти договір щодо ОНБ, 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 ОНБ.

Метою цієї роботи є аналіз цивільно-правових проблем набуття та реєстрації права власності на таке новостворене нерухоме майно, як ОНБ, та практики його застосування, а також обґрунтування пропозицій, спрямованих на вдосконалення правового регулювання відносин щодо таких об'єктів.

Стан дослідження. Питання правового режиму та цивільних відносин з приводу об'єктів незавершеного будівництва досліджувались М. І. Брагінським, Б. В. Бондарем, В. В. Вітрянським, О. В. Вороною, Є. О. Мічурінім, О. С. Яворською, С. Яковлевою. Однак досить тривала відсутність належної правової регламентації, а також суперечлива правозастосовча практика наразі обумовлюють необхідність подальших наукових досліджень зазначених питань, а також внесення відповідних рекомендацій з удосконалення законодавства та вирішення проблем правозастосовчої практики щодо такого об'єкта цивільних відносин, як ОНБ.

Виклад основних положень. 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, зараз в Україні на законодавчому рівні, зокрема, ст. 331 ЦК України, легалізовано такий об'єкт цивільних правовідносин, як ОНБ. Крім того, в Реєстр прав власності на нерухоме майно, держателем якого є Міністерство юстиції, були внесені деякі зміни, котрими до зазначеного Реєстру офіційно було внесено такий тип майна, як ОНБ. Інструкція про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України також підтверджує позицію визнання ОНБ об'єктом цивільних правовідносин, зокрема, вона містить розділ 4, яким регламентовано посвідчення договорів про відчуження ОНБ.

Слід зауважити, що й російське законодавство та правозастосовча практика дотримуються аналогічної позиції. Зокрема, Вищий арбітражний суд Російської Федерації зазначає, що ОНБ може бути предметом цивільно-правових угод, а, отже, виступати об'єктом цивільного обігу. Однак зауважує, що для укладення угод щодо такого об'єкта необхідна консервація будівництва (для можливості фіксації та індивідуалізації предмета цивільного обігу), а також державна реєстрація прав на нього (Інформаційний лист ВАС РФ від 13 листопада 1997 р. № 21 «Огляд практики вирішення спорів, що виникають з договорів купівлі-продажу нерухомості» [5, 152]).

Отже, однозначним видається те, що незавер-

шене будівництво є об'єктом цивільних правовідносин і це регламентовано законодавством. Однак немає однозначності у розумінні правового режиму незавершеного будівництва, часових меж виникнення та припинення існування такого об'єкта, моменту виникнення права власності на таке новостворене нерухоме майно.

На підставі правозастосовчої практики можна зробити висновок, що наразі має місце розуміння ОНБ як будівлі або споруди, не прийнятої в експлуатацію. Юридично ОНБ і створений шляхом його добудови «завершений будівництвом об'єкт» (який виникає з моменту підписання документа про прийняття в експлуатацію) – це два різних індивідуально визначених об'єкти нерухомого майна. Тому наявність зареєстрованого права власності на ОНБ не може вважатися підставою виникнення і здійснення права власності на «завершений будівництвом об'єкт». Для виникнення права власності на останній необхідна державна реєстрація цього права [8, 41].

Більше того, Закон України «Про іпотеку», абз. 3, ст.1 (із змінами, внесеним Законом № 800-VI від 25 грудня 2008 р.), оперує поняттям ОНБ у значенні «об'єкт будівництва, на який видано дозвіл на будівництво, понесені витрати на його спорудження, та не прийнятий в експлуатацію відповідно до законодавства».

Аналогічну вищенаведеній позиції займає і Вищий арбітражний суд Російської Федерації, а саме: в своєму роз'ясненні він вказує на те, що ОНБ – це об'єкти, які відповідають ознакам нерухомості, але не введені у встановленому порядку в експлуатацію (Інформаційний лист ВАС РФ від 13 листопада 1997 р. № 21 «Огляд практики вирішення спорів, що виникають з договорів купівлі-продажу нерухомості» [5, 152]).

В російському законодавстві є пряма вказівка на виникнення права власності на новостворене нерухоме майно з моменту державної реєстрації. До оформлення реєстрації новостворене нерухоме майно не вважається об'єктом права власності – воно розглядається законодавцем як «незавершене». Право власності належить «особі, яка виготовила річ зі своїх матеріалів» не на будівлю, а на комплекс майна, тобто йдеться про використані матеріали, з усіма правовими наслідками: зокрема, несенням витрат на утримання, ризику випадкової загибелі, необхідності відшкодування завданої шкоди та ін [3, 440].

Однак потрібно зауважити, що арбітражна практика Російської Федерації досить негативно ставиться до тих випадків, коли з метою продажу незавершеного будівництва замість державної

реєстрації прав на ОНБ, для досягнення ідентичного правового результату, укладають договори купівлі-продажу «сукупності будівельних матеріалів». В такому разі арбітражні суди абсолютно справедливо розглядають ці угоди як фіктивні, які приховують договори купівлі-продажу ОНБ, і застосовують до них всю сукупність правил щодо купівлі-продажу нерухомості [5, 152].

На нашу думку, виходячи із ст. 331 ЦК України, котра регламентує правовий режим незавершеного будівництва, ОНБ необхідно розглядати як об'єкт нерухомості. Підтверджує викладені в ЦК України тенденції та викликає позитивне враження п. 98 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, яка прямо називає ОНБ «нерухомістю, будівництво якої не завершене».

Однак законодавець є неоднозначним у підходах до визначення правового режиму такого об'єкта цивільних правовідносин. Так, ч. 2 ст. 331 ЦК України регламентує, що право власності на новостворене нерухоме майно виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Крім того, ч. 3 тієї ж ст. 331 ЦК України закріплює положення, згідно з яким до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання, які були використані у процесі цього будівництва (створення майна). Водночас, слід зазначити, що сама етимологічна сутність ОНБ вказує на те, що цей об'єкт виступає як такий («незавершене будівництво») до моменту завершення будівництва – задачі об'єкта в експлуатацію. Тобто об'єктивно право власності на ОНБ 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 ОНБ, хоча цей об'єкт відповідає законодавчо встановленим ознакам нерухомого майна. ОНБ в цьому випадку перебуває в межах режиму рухомих речей, а саме матеріалів, які були використані в процесі будівництва. Натомість, з моменту завершення будівництва – підписання документа про прийняття в експлуатацію та державної реєстрації – вже існує нерухоме майно, але воно автоматично перестає бути «незавершеним будівництвом».

З огляду на чинне законодавство, існуючу практику й те, що ОНБ притаманні класичні ознаки нерухомого майна, треба вважати, що він виникає з моменту набуття ним ознаки нерухомих речей – 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 ОНБ стаж неможливим без непропорційної шкоди його призначенню. Відповідно, робимо однозначний висновок, що цей об'єкт є нерухомим майном. Для проведення отождоження, з метою підтвердження зазначеної думки, корисно зазначити основні законодавчо встановлені ознаки нерухомості (в режимі якої розглядаються ОНБ).

Так, найбільш широке поняття нерухомості закріплено ЦК України, а саме: «До нерухомих речей (нерухомого майна) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення» (ст. 181 ЦК України). Подібне визначення нерухомості викладено й у Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень». Близьке за змістом до вищевказаних понять нерухомого майна дає Закон України «Про податок з доходів фізичних осіб»: «Нерухоме майно» (нерухомість) – об'єкти майна, які розташовуються на землі і не можуть бути переміщені в інше місце без втрати їх якісних або функціональних характеристик (властивостей), а також земля».

В науці цивільного права протягом останніх років була висунута теорія про юридичний характер поняття «нерухоме майно». З погляду її прибічників, нерухомістю визнається не будь-яке майно, міцно пов'язане із землею, а тільки те, права на яке зареєстровані [10, 241].

Як зазначає О. М. Козир, нерухомістю в цивільному праві визнається не будь-яке майно, яке відповідає ознаці пов'язаності із землею, а тільки те, яке, володіючи такими ознаками, може бути об'єктом цивільних прав. Це означає, що як нерухоме майно має розглядатися тільки майно, на яке може бути встановлене право власності та інші права. А для виникнення таких прав необхідно здійснення державної реєстрації [2, 276].

Але залишається чинною і зовсім протилежна точка зору, висловлена В. В. Вітрянським [1, 238–242]. Так, він вважає, що нерухоме майно підлягає державній реєстрації, однак разом з тим суперечливо стверджувати, що нерухомість як така виникає з моменту її реєстрації. Тому більш доречним буде вважати, що державна реєстрація прав – не ознака, а наслідок віднесення майна до нерухомого [4, 183–184].

Слід зазначити, що ЦК України доповнює поняття нерухомості обов'язковістю реєстрації прав на неї (ст. 182 ЦК України). Такі підходи до визначення цього поняття слід розуміти як законодавче закріплення необхідності того, щоб об'єкт

нерухомості відповідав двом обов'язковим критеріям, а саме: фізичному та юридичному.

Однак зазначимо, що момент створення нерухомого майна та момент виникнення права власності на нього відрізняються. Об'єкт нерухомого майна може існувати протягом досить тривалого часу навіть в разі відсутності зареєстрованого на нього права власності. Відповідно, ні ЦК України, ані інші норми законодавства не свідчать про те, що коли права на об'єкт нерухомості не зареєстровані, то він перестає бути об'єктом нерухомості [9, 47].

Тому маємо як теоретичні, так і нормативні підстави визначати ОНБ як нерухомість.

Так, підходи до розуміння та нормативна база, в частині правового регулювання таких об'єктів цивільних правовідносин, як ОНБ, суттєво еволюціонували, проте не стали ефективнішими й наразі містять цілу низку прогалин та неузгодженостей. Зокрема, невизначена ситуація склалася з погляду державної реєстрації прав на ОНБ, що, своєю чергою, породжує низку подібних перешкод у практичному застосуванні такого «перспективного» правового інституту.

Законодавець не встановив загального правила щодо моменту виникнення права власності на новостворене нерухоме майно – ОНБ. Так, ст. 331 ЦК України встановлює три моменти виникнення права власності на новостворене нерухоме майно: момент завершення будівництва (створення майна); момент прийняття нерухомого майна до експлуатації, якщо договором або законом передбачено його прийняття до експлуатації; момент державної реєстрації, якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації.

Оскільки право власності та інші речові права на нерухоме майно, а також обмеження цих прав підлягають державній реєстрації, відповідно, право власності на нерухоме майно, що підлягає державній реєстрації, а саме, на таке новостворене нерухоме майно, як ОНБ, виникає не з моменту завершення будівництва або здачі в експлуатацію, а лише після реєстрації цього права у встановленому законодавством порядку.

Державна реєстрація прав власності на нерухоме майно – це внесення запису до Реєстру прав власності на нерухоме майно у зв'язку з виникненням, існуванням або припиненням права власності на нерухоме майно, що здійснюється БТІ за місцезнаходженням об'єктів нерухомого майна на підставі правостановлюючих документів за кошти особи, що звернулася до БТІ. Процес обліку об'єктів нерухомості передбачає технічний та еко-

номічний опис, а також юридичне відокремлення об'єкта нерухомості, у результаті якого об'єкт одержує технічні, економічні характеристики та юридичний статус, що дозволяють однозначно виділити його з-поміж інших об'єктів нерухомості.

Законодавчі положення, що стосуються державної реєстрації, а, отже, й моменту виникнення прав власності на ОНБ, викладені у ЦК України, Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», Тимчасовому положенні про порядок державної реєстрації прав власності на нерухоме майно, затвердженому наказом Міністерства юстиції України № 66/7387 (далі – Тимчасове положення). Крім того, необхідно звернути увагу на акт рекомендаційного характеру – Лист Міністерства юстиції України стосовно порядку державної реєстрації прав власності на об'єкти незавершеного будівництва № 19–32/1 (далі – Лист).

У випадку, коли власник ОНБ не має наміру вчиняти будь-які цивільно-правові операції з відповідним майном, реєстрація права власності на цей об'єкт здійснюється лише після завершення будівництва та прийняття нерухомого майна до експлуатації.

Документом про прийняття об'єкта нерухомого майна до експлуатації підтверджується факт завершення будівництва і виконання робіт в повному обсязі та у відповідності до проектної документації, нормативних вимог, вихідних даних на проектування, державних будівельних норм, стандартів і правил. Згідно ст. 19 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», акт прийому нерухомого майна до експлуатації є одним з документів, на підставі якого здійснюється державна реєстрація речового права на нерухоме майно.

Слід зауважити, що в законодавстві України відбулися зміни стосовно назви документа, на підставі якого здійснюється прийняття до експлуатації закінчених будівництвом об'єктів.

Так, зокрема, відповідно до Наказу Міністерства юстиції України від 22 січня 2009 р. № 86/5 «Про затвердження змін до Тимчасового положення про порядок державної реєстрації прав власності на нерухоме майно», «акт комісії про прийняття об'єкта і введення його в експлуатацію» замінюється терміном «документ, що, відповідно до вимог законодавства, засвідчує відповідність закінченого будівництвом об'єкта проектній документації, державним будівельним нормам, стандартам і правилам». Таким документом, відповідно до ст. 30–1 Закону України «Про планування та забудову територій» (в редакції Закону

№ 800-VI (800—17) від 25 грудня 2008 р.) та п. 2 Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 2008 р. № 923, є «свідоцтво про відповідність збудованого об'єкта проектній документації, вимогам державних стандартів, будівельних норм і правил», що видається інспекціями державного архітектурно-будівельного контролю.

Відповідно, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно лише визначає момент виникнення права, а не є самостійною підставою для виникнення такого. Державна реєстрація, зокрема, прав на нерухоме майно, здійснюється в тому випадку, якщо є підстави виникнення таких прав, передбачені Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень». Відповідно, право власності на об'єкт нерухомості виникає в силу державної реєстрації цього права, а не на підставі такої реєстрації, яка не віднесена законом до підстав набуття прав власності.

Проаналізуємо той випадок, коли у особи виникає «необхідність», передбачена п. 2 ч. 3 ст. 331 ЦК України, зареєструвати ОНБ.

Так, згідно зі ст. 331 ЦК України в новій редакції (зі змінами від 15 грудня 2005 р.), в разі необхідності особа — власник матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі будівництва (створення майна), може укласти договір щодо ОНБ, 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 ОНБ, проектно-кошторисної документації, а також документів, що містять опис ОНБ.

Водночас, діє норма Тимчасового положення (п.п.1.6 п.1), яка, хоч і не безпосередньо, але забороняє реєструвати право власності на незавершені об'єкти будівництва: «реєстрації підлягають права власності тільки на об'єкти нерухомого майна, будівництво яких закінчено та які прийняті в експлуатацію у встановленому порядку, за наявності матеріалів технічної інвентаризації, підготовлених тим же БТІ, яке здійснює державну реєстрацію права власності на ці об'єкти». Тобто не передбачено механізму реєстрації права власності на ОНБ до введення їх в експлуатацію.

Остаточного не вирішив цю проблему і Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», оскільки він приймався до внесення змін в ст. 331 ЦК України і не був приведений у відповідність до них. Так,

згідно зі ст. 19 зазначеного Закону, будь-яка особа, яка створює нове нерухоме майно, вправі за наявності рішення суду зареєструвати право власності як на такий об'єкт, так і на об'єкт, що завершений будівництвом та зданий в експлуатацію. Отже, Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» дає можливість зареєструвати право власності на об'єкт незавершеного будівництва згідно із рішенням суду про визнання права власності на нього за аналогією із цими діями стосовно збудованого об'єкту, з одержанням кадастрового номеру об'єкта нерухомого майна та відповідного документа про державну реєстрацію права власності. Хоча, слід зауважити, що ст. 331 ЦК України вже не передбачає такої можливості (згідно із внесеними змінами від 15 грудня 2005 р.). Тобто законодавець, змінивши ст. 331 ЦК України, не забезпечив узгодження законодавства в цій частині з іншими актами, зокрема, із законом, який регулює процедуру та механізм реєстрації прав на нерухоме майно.

Проаналізувавши Додаток 1 до п. 2.1 Тимчасового положення («Перелік правовстановлюючих документів, на підставі яких проводиться реєстрація прав власності на об'єкти нерухомого майна»), робимо висновок, що органи БТІ мають право на підставі рішення суду зареєструвати право власності на такі об'єкти нерухомого майна, як ОНБ.

Отже, виникла така ситуація, за якої норми загального законодавства — ст. 331 ЦК України — допускають реєстрацію права власності на незавершене будівництво, а, натомість, норми спеціального — п.п.1.6 п.1 Тимчасового положення — визначають механізм реєстрації прав на об'єкти будівництва і водночас не передбачають реєстрації прав на ОНБ, що, власне, і становить правову колізію та потребує узгодження законодавства в цій частині.

Міністерство юстиції України зробило спробу зняти зазначені неузгодженості та вирішити цю проблему Листом щодо порядку державної реєстрації прав власності на об'єкти незавершеного будівництва № 19-32/1, в якому визначено необхідний механізм та процес реєстрації права власності на ОНБ. Відповідно до вказаного Листа, підставами виникнення прав власності на такі об'єкти можуть бути такі:

— для первинної реєстрації права власності на такий об'єкт: державний акт на право власності або постійного користування земельною ділянкою або договір оренди земельної ділянки; договори, що свідчать про підстави виник-

нення права власності особи на ОНБ; або рішення суду;

- у разі здійснення наступних транзакцій з нерухомим майном: рішення суду або договори відчуження ОНБ.

Крім того, свідоцтво про право власності на ОНБ для державної реєстрації цих об'єктів не видається. Після проведення державної реєстрації прав власності на ОНБ особі-власнику видається витяг з Реєстру прав власності на нерухоме майно.

Однак слід зазначити, що цей акт не має сили закону і має виключно рекомендаційний характер. Проте наявність такого листа ще раз підкреслює нормативну неузгодженість та недостатню врегульованість згаданого вище питання.

Висновки. Незавершене будівництво є об'єктом цивільних правовідносин, який, враховуючи як теоретичні, так і нормативні підстави, слід вважати нерухомістю.

Так, незавершене будівництво як об'єкт нерухомості виникає з моменту набуття ним ознак нерухомого майна – у вигляді тісного зв'язку із землею і неможливості переміщення без непропорційної шкоди його призначенню – і перестає існувати як такий з моменту підписання документа про прийняття в експлуатацію. Тому робимо висновок про існування в процесі виникнення новоствореного нерухомого майна двох окремих об'єктів нерухомості. До моменту підписання документа про прийняття в експлуатацію – йдеться про перебування об'єкта будівництва в режимі

такого нерухомого майна, як «незавершене будівництво», а з моменту прийняття в експлуатацію цього об'єкта виникає завершений будівництвом об'єкт нерухомості.

Права власності на вищевказані об'єкти нерухомості виникають з моменту державної реєстрації цих прав у встановленому законодавством порядку. Здійснюючи державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, в т.ч. і на ОНБ, держава офіційно визнає і підтверджує факт виникнення цих прав. Наслідками визнання державою факту виникнення права власності є, по-перше, можливість укладення правочинів стосовно такого майна, по-друге, пріоритет зареєстрованих речових прав та їх обмежень над незареєстрованими в разі виникнення спору щодо цього нерухомого майна.

Для спрощення процедури обліку та контролю ОНБ необхідно ввести в дію Реєстр об'єктів незавершеного будівництва. Введення в дію такого Реєстру повинне мати на меті повноцінне використання власниками ОНБ прав щодо них. Так, з огляду на певні особливості такого об'єкта, а саме – динамічної зміни його ступеня готовності, і, відповідно, неможливості та недоцільності постійної щоразової перереєстрації прав на ОНБ, фіксування прав у Реєстрі об'єктів незавершеного будівництва повинне бути передбачене не як обов'язок, а як право, і застосовуватись – лише в разі необхідності, наприклад, укладення договорів щодо ОНБ чи здійснення будь-яких інших цивільно-правових операцій з цим об'єктом.

ВИКОРИСТАНІ ДЖЕРЕЛА

1. *Витрянский В. В.* Договор купли-продажи и его отдельные виды. – М.: Статут, 1999. – С. 238-242.
2. *Козырь О. М.* Недвижимость в новом гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика. Сборник памяти С. А. Хохлова. – М.: Издательство Международного Центра финансово-экономического развития, 1998. – С.276.
3. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / Отв. ред. О. Н. Садилов. – М.: Юридическая фирма 'КОНТРАКТ', Издательский Дом 'ИНФРА-М', 1997. – С.440.
4. *Петров Е. Ю.* Понятие, признаки и виды недвижимости // Цивилистические записки: Межвузовский сборник научных трудов. – М.: Статут. – Екатеринбург: Институт частного права, 2002. – Вып. 2. – С.183-184.
5. Практика применения Гражданского кодекса РФ частей второй и третьей / А. Б. Бабаев [и др.]; под общ.ред. В. А. Белова. – М.: Юрайт-Издат, 2009. – (Практика применения). – С. 152.
6. *Ромовська З. В.* Українське цивільне право: Загальна частина. Академічний курс: Підручник. – К.: Атіка, 2005. – С.221.
7. *Семенова С. В.* Проблеми іпотеки об'єкта незавершеного будівництва // Молодь у юридичній науці: Зб. тез доповідей Міжнародної наукової конференції молодих вчених «Треті осінні юридичні читання». – Хмельницький: ХУУП, 2004. – С. 250.
8. *Скаржинський М.* Іпотека незавершеного будівництвом житла (цивільно-правові аспекти) // Юридична Україна. – 2006. – № 9. – С. 41.
9. *Спіцина Л.* Особливості відчуження земельних ділянок, на яких розташовані будови, споруди, житлові будинки // Землевпорядний вісник. – 2008. – № 3. – С.47.
10. *Суханов Е. А.* Комментарий части первой Гражданского кодекса РФ. – М.: Спарк; Хозяйство и право, 1995. – С.241.

Г. Р. Мацюк,
аспірантка Львівського національного
університету ім. Івана Франка