

УДК 347.2/.3

Світлана Шимон,

доктор юридичних наук, доцент,

завідувач кафедри цивільного та трудового права НПУ імені М. П. Драгоманова

ОБ'ЄКТ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА ТА НЕРУХОМІСТЬ, БУДІВНИЦТВО ЯКОЇ НЕ ЗАВЕРШЕНО: СПІВВІДНОШЕННЯ ЦИВІЛІСТИЧНИХ ПОНЯТЬ

Розглядаються ознаки об'єкта незавершеного будівництва як об'єкта цивільних правовідносин; проводиться відмежування об'єкта незавершеного будівництва від подібних об'єктів цивільних правовідносин; обґрунтовується висновок, що обов'язковою передумовою вчинення правочинів з об'єктом незавершеного будівництва є державна реєстрація права власності на такий об'єкт.

Ключові слова: майнові права, об'єкт незавершеного будівництва, нерухомі об'єкти цивільних правовідносин.

Одними з найскладніших об'єктів цивільних правовідносин є нерухомі об'єкти, будівництво яких незавершене. Правочини з такими об'єктами стали невід'ємною складовою цивільного обороту, їх значення визначається місцем нерухомих об'єктів у системі майнових відносин суспільства в цілому та окремо взятого суб'єкта. Розширення ринку нерухомих об'єктів, у т. ч. об'єктів незавершеного будівництва (далі — ОНБ) і майнових прав на них, обумовлює особливу увагу до цих об'єктів з боку і практиків, і науковців. У цивільно-правовій науці проблеми ОНБ досліджували В. А. Другова, С. О. Зубков, Д. В. Кирилюк, І. М. Кучеренко, А. О. Синельникова, І. А. Спасибо, І. В. Спасибо-Фатеева, Ю. Е. Ходико та інші вчені. Переважно увага науковців зосереджувалася на питаннях іпотеки ОНБ та набуття права власності на такі об'єкти. Метою нашої праці є спроба здійснити теоретичне розмежування таких об'єктів цивільних правовідносин як ОНБ та нерухомість, будівництво якої не завершено, а також майнових прав на них, щодо яких у науці не досягнуто єдиних підходів у їх категоріальному визначенні.

Природа об'єкта незавершеного будівництва як об'єкта цивільних прав

Тривалий період часу існувала правова невизначеність із питаннями, чи можуть взагалі ОНБ бути об'єктами ци-

вільних правовідносин та предметом правочинів з відчуження майна. Нині це питання вирішене на законодавчому рівні, хоча в нормах різних законів помітні деякі колізії. Так, згідно з ч. 3 ст. 331 ЦКУ у разі необхідності особа 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, дозволу на виконання будівельних робіт, а також документів, що містять опис ОНБ. Однак у першому абзаці ч. 3 ст. 331 вказано, що до моменту завершення будівництва особа є власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна).

Ця норма викликає ряд запитань. Адже з неї випливає, що якщо власник не має наміру відчужувати цей об'єкт, то він має права виключно на матеріали, а не права на ОНБ. Насамперед, матеріали, обладнання тощо, які були використані в процесі створення майна, вже не можуть бути вилучені зі структури незавершеної будівлі без її пошкодження, вони стають невід'ємними від неї. Отже, будучи на стадії їх придбання окремими об'єктами права власності, внаслідок використання та послідовного долучення до об'єкта будівництва, вони інтегруються в цілісний об'єкт, який змінюється у процесі розвитку будівниц-

тва, залишаючись при цьому єдиним і неподільним. Права на нього не є тотожними правам на матеріали, обладнання тощо, з яких він складається. Так, матеріали, обладнання є рухомих майном, тоді як об'єкт будівництва — нерухомих. Ціна використаних матеріалів не дорівнює ціні об'єкта будівництва, яка включає цілу низку інших витрат, пов'язаних із виконанням робіт для створення нового об'єкта. Тому ми згодні з думкою, що ОНБ не є сукупністю будматеріалів, а «цілісним об'єктом, ціна на який складається як на нерухомих об'єкт, виходячи, зокрема, з відсотка готовності, стану споруди, географічного розташування тощо» [1].

У цьому можна упевнитись, звернувшись до нормативних документів щодо оцінки ОНБ та майнових прав на них. Згідно з п. 46 Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [2] оцінка ОНБ може проводитися за методом залишку, що враховує принцип внеску і є результатом комбінування витратного й доходного підходів. Відповідно до п. 7 Порядку проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства [3], оціночна вартість ОНБ визначається шляхом комбінування методів. А метод прямого відтворення витратного підходу ґрунтується на визначенні кошторисної вартості, скоригованої на індекс зміни вартості, коефіцієнт готовності, з урахуванням вартості майнових прав платника податку, пов'язаних із земельною ділянкою, на якій розташований ОНБ. Відповідно до Методики оцінки майна [4], по-перше, ОНБ входить до складу цілісного майнового комплексу (п. 26); по-друге, вартість ОНБ обліковується у складі основних засобів підприємства (п. 96); по-третє, під час проведення оцінки ОНБ ураховується вартість використаних матеріалів, виробів і конструкцій та завезених на будівельний майданчик для цього ОНБ і не використаних для будівництва, а також вартість устаткування, придбаного для функціонування ОНБ після завершення будівництва. Оцінка визначається на основі бухгалтерської інформації щодо фактичних витрат на ОНБ, включаючи витрати на придбання матеріалів, виробів, конструкцій та устаткування, будівельно-монтажні роботи тощо (п. 97).

Однак судова практика щодо цього питання не відрізняється однозначністю. Так, Апеляційний суд Київської області в один і той самий період розгляду справ в одних судових рішеннях (за позовом про визнання права спільної власності подружжя) постановляє визнання «прав на будівельні матеріали, обладнання та конструктивні елементи, з яких складається об'єкт незавершеного будівництва» [5]; в інших аналогічних справах — констатує визнання «незавершеного будівництвом житлового будинку об'єктом права спільної сумісної власності подружжя» із визначенням частки кожного у нерухомих [6]. Останній варіант рішення з використанням терміна «об'єкт незавершеного будівництва» поширено в актах судів першої інстанції [7]. Отже, приймаючи рішення в період дії чинної редакції ст. 331 ЦКУ, суди в одних випадках визнають права на такі об'єкти правами на нерухомих, а в інших — правами на рухомих речі (з посиланням на ч. 1 ст. 331). Очевидно, це є наслідком того, що згадана стаття ЦКУ передбачає реєстрацію права власності на ОНБ і не передбачає набуття прав власності на нього або на об'єкт нерухомих, будівництво якої незавершене, в судовому порядку. Однак закон не містить і заборони набуття права власності на такий об'єкт у суді. Практика ж оцінювання таких об'єктів як рухомих речей, на нашу думку, є хибною; суд має визнавати за ними статус нерухомих речей.

Попри це, існує низка інших спірних питань, скажімо, про те, з якого саме моменту за об'єктом може бути визнано статус ОНБ і зареєстроване право власності на нього; на якій стадії будівництва, чи можливо це в період ведення будівельних робіт тощо. За Класифікатором державного майна [8] незавершеним будівництвом є об'єкти, які розпочаті будівництвом і не прийняті в експлуатацію, включаючи законсервовані об'єкти. Тож, формально ОНБ може бути визнано будь-який індивідуально визначений об'єкт нерухомих, на якому ведуться будівельні роботи, вони зупинені, припинені, чи об'єкт законсервовано.

У всіх нормативно-правових актах ОНБ визнаються рухомих майном. У науці щодо цього питання склалося два підходи. Прихильники першого відносять ОНБ до нерухомих за самою природою, а їх опоненти визнають за ним

статус нерухомості виключно після того, як щодо нього буде припинено договір будівельного підряду. Так, С. О. Зубков, спираючись на аналіз судової практики з цих питань, доводив, що ОНБ є нерухомістю, незалежно від пов'язаних із ним зобов'язальних правовідносин; його специфіка полягає в самій природі такого об'єкта як нерухомого [9].

Норми ЦКУ не визначають конкретних видів правочинів, які можуть вчинятися з ОНБ, а назва та зміст ст. 331 ЦКУ, які передбачають набуття права власності на ОНБ, свідчать про можливість вчинення актів відчуження ОНБ, наслідком яких є припинення і набуття права власності на них. Відповідно до ст. 2 Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння іпотечному кредитуванню» від 05.07.2012 р. фінансування ОНБ, що здійснюється за бюджетними програмами, які передбачають надання громадянам державної підтримки для будівництва (придбання) житла, може здійснюватися шляхом укладення між замовниками будівництва (власниками, управителями) та громадянами договорів купівлі-продажу майнових прав.

Законодавством передбачено передавання таких об'єктів в іпотеку. Закон про іпотеку дозволяє передавати під заставу «майнові права на нерухомість, будівництво якої не завершено» (ст. 1); «об'єкт незавершеного будівництва» та «майнові права на нього» (ч. 2 ст. 5). Відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003 р. в іпотеку можуть бути передані «майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва» (ст. 10) та «майнові права на об'єкт інвестування» (ст. 50). А відповідно до ст. 5 Закону України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» від 19.06.2003 р. іпотека виникає відповідно щодо нерухомого майна, ОНБ та майнових прав на нерухомість, будівництво якої не завершено.

Кордон між поняттями ОНБ а нерухомості, будівництво якої не завершено

Отже, в законах ідеться про «нерухомість, будівництво якої не завершено» та

про «об'єкти незавершеного будівництва», а також про «майнові права на нерухомість, будівництво якої не завершено» та «майнові права на об'єкти незавершеного будівництва». При тому, що термін «об'єкт незавершеного будівництва» з'явився у ст. 331 ЦКУ після внесення до неї змін Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» від 15.12.2005 р., яким було внесено зміни і до ст. 1 Закону України «Про іпотеку», де з'явилася вказівка на заставу «майнових прав на нерухомість, будівництво якої не завершено». З чого слідує, що ОНБ та нерухомість, будівництво якої не завершено, — це різні за змістом поняття.

Однак у деяких наукових працях [10], а також у судовій практиці ці категорії ототожнюються. На нашу думку, кордон між цими двома поняттями пролягає через момент припинення (зупинення) будівництва до його завершення; про нерухомість, будівництво якої не завершено, йдеться у період будівництва, тоді як про ОНБ — у разі зупинення будівництва. Насамперед тому, що, як відзначає І. В. Спасибо-Фатеева, ведення будівництва постійно змінює фізичні і технічні характеристики цього об'єкта [11].

Аналіз норм закону свідчить, що законодавець також не завжди проводить розмежування між ними. Так, у ст. 16 Закону про іпотеку, яка передбачає передачу в іпотеку саме ОНБ (ч. 1), водночас зазначено, що після завершення будівництва будівля (споруда), житловий будинок або квартира залишаються предметом іпотеки відповідно до іпотечного договору (ч. 3). Аналогічний підхід втілено в п. 1.13—1.17 Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України [12] (далі — Порядок). Конструкція цих норм дає підстави для висновку, що в них законодавець розглядає як ОНБ будь-яку нерухомість, будівництво щодо якої триває, й допускає трансформацію іпотеки ОНБ в іпотеку нерухомості, будівництво якої завершено. Але ж тоді складно відрізнити від цих випадків іпотеку майнових прав на нерухомість, будівництво якої не завершено.

Але, водночас, п. 5.20 згаданого Порядку вирізняє іпотечний договір, предметом іпотеки за яким є майнові права на нерухомість, будівництво якої не завершено, укладення якого вимагає документів, що підтверджують наявність цих

майнових прав. Іпотекодавцем за таким іпотечним договором може бути забудовник або особа, власністю якої стане ця нерухомість після завершення будівництва будівництва. І вже тут логічно видається вимога щодо обов'язку іпотекодержателя після закінчення будівництва зареєструвати в установленому законом порядку обтяження прав власника на збудовану нерухомість. У цих випадках відбувається трансформація предмета застави — майнові права перетворюються на річ.

Стосовно ж майнових прав на ОНБ слід зазначити, що, у першу чергу, в нормах закону, насамперед, у ЦКУ ідеться про право власності на ОНБ. Але право власності не може бути ні предметом продажу, ні застави, ні відступлення, що було б наслідком звернення стягнення на заставлене право. Хоча в науці висловлювалися дещо інші припущення. Так, С. О. Зубков вважав, що у разі коли забудовник отримує від інвестора кошти на будівництво нерухомого майна, відбувається «відступлення права на набуття у власність визначеного договором об'єкта нерухомості», оскільки «тільки забудовник має право на будівництво, а отже, і на набуття у власність об'єкта нерухомості»; а предметом договору пайової участі є «уступка забудовником пайщику права на отримання у власність нерухомого майна» [13]. Зауважимо, що у даному випадку, на нашу думку, існує й зобов'язальна вимога кредитора, яка допускає відступлення.

Поряд із цим зазначимо, що згідно з ч. 7 ст. 5 Закону України «Про іпотеку» право оренди (користування) нерухомим майном, яке надає орендарю (користувачу) право будувати, володіти та відчужувати об'єкт нерухомого майна, яке може бути предметом іпотеки, визнаються нерухомим майном (річчю). Але, визнаючи предметом іпотеки майнові права на ОНБ, законодавець не згадує їх у вказаному переліку, тобто не поширює на них вказану правову фікцію («майнове право є річчю»), що потребує пояснення. Це залежить, насамперед, від уточнення питання, яким саме об'єктом є ОНБ і коли саме такий об'єкт виникає?

Концепції ОНБ як об'єкта цивільних прав

Як ми вже зазначали, формулювання ст. 331 ЦКУ не дають повного уявлення

про те, чи існує ОНБ як об'єкт цивільних прав до моменту реєстрації права власності на нього. У науці визначилися два підходи щодо вирішення цього питання, які називають «юридичною теорією нерухомості» та «концепцією фактичної нерухомості». Прихильники першого вважають, що ОНБ не існує до того моменту, поки не буде зареєстроване право власності на нього; до моменту реєстрації є лише рухоме майно (матеріали, що використані для будівництва). А прихильники другого виходять з того, що нерухоме майно існує і до моменту реєстрації прав на нього (інакше не було б реєстрації), але права на нього виникають лише після реєстрації [14]. Відповідно, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно лише визначає момент виникнення права, а не є самостійною підставою для виникнення такого об'єкта [15]. Проте в цій позиції є певна суперечність: адже, якщо існує нерухомий об'єкт цивільних правовідносин, то повинні існувати і відповідні права на нього.

І. А. Спасибо зазначає, що незавершене будівництво за своїми природними ознаками є нерухомим майном і до моменту можливої реєстрації права власності на нього, але як об'єкт правовідносин ОНБ виникає лише після державної реєстрації, що, на думку автора, є правильним, адже до завершення будівництва немає сенсу в появі такого об'єкта цивільних прав, як недобудоване майно. Останнє може фігурувати в цивільному обороті лише як виняток, оскільки будівництво є способом виникнення нової речі, а в процесі її створення немає сенсу передбачати її як окремий об'єкт права [16].

Зазначимо, що у нормах закону немає безперечної вказівки на те, що ОНБ виникає лише після державної реєстрації права власності на нього. Так, у ст. 1 Закону України «Про іпотеку» ОНБ визначено як об'єкт будівництва, на який видано дозвіл на будівництво, понесені витрати на його спорудження та не прийнятий в експлуатацію відповідно до законодавства. Аналогічно трактується ОНБ в Порядку рефінансування первинних кредиторів для кредитування будівництва об'єктів житлового призначення та придбання житла в цих об'єктах [17]. Отже, відсутні вимоги про реєстрацію права власності на нього.

У Методичних рекомендаціях щодо державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва [18] визначено такі ознаки ОНБ: міцний характер об'єкта будівництва, що дозволяє зробити висновок, що він створюється на довгий період експлуатації, утворюючи при цьому єдине ціле із земельною ділянкою; будівництво здійснюється на підставі дозвільних документів відповідно до законодавства у сфері регулювання містобудівної діяльності; відсутність стовідсоткової готовності ОНБ, що унеможливує використання його за призначенням та введення в експлуатацію. Після проведення державної реєстрації права власності на ОНБ цей об'єкт набуває цивільну оборотоздатність, що полягає у вільному відчуженні або переході його від однієї особи до іншої. Так, відповідно до Порядку договору відчуження (п. 4.1) та іпотеки (п. 5.6) ОНБ може бути укладено за умови, що право власності на нього зареєстровано в порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Разом із тим, у науці зауважувалося, що потреба у визнанні ОНБ об'єктом може виникати також у разі визнання права власності подружжя, спадкування, звернення стягнення на майно тощо [19]. На нашу ж думку, у таких випадках повинно йтися про такий об'єкт цивільних правовідносин як майнові права на нерухомість, будівництво якої не завершено, а не право на ОНБ.

Визначення цього питання має важливе практичне значення. Так, згідно зі ст. 3 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 р. майновими правами, які можуть оцінюватися, визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності. У такому разі, якщо ОНБ існує до моменту реєстрації права власності на нього, то щодо нього мали б існувати майнові права, відмінні від права власності, які б стосувалися його саме як цілісного об'єкта. Але такі права існують на об'єкт нерухомості, будівництво якої не завершено.

Нерухомість, будівництво якої не завершено, є комплексом, що включає сукупність речей (матеріалів, обладнання тощо, використаних для будівництва і завезених, але ще не використаних у бу-

дівництві), витрат на виконання робіт та надання послуг (пов'язаних із цим будівництвом), прав вимоги, які належать забудовникові (або особі, власністю якої мала б стати ця нерухомість після завершення будівництва) та інші майнові права щодо цього об'єкта. При тому, що ця сукупність є динамічною, вона постійно поповнюється новими елементами, залишаючись незмінно цілісним об'єктом. У разі потреби стягнення на таке майно звертатиметься на цю сукупність у такому складі, в якому вона існує на момент стягнення. Якби об'єктом прав були окремі елементи цієї сукупності (матеріали тощо), то її не можна було б передати під заставу як цілісний об'єкт, або після передання під заставу до неї не потрапляли б ті матеріали, які вносяться у процесі будівництва. Тому майнові права на нерухомість, будівництво якої не завершено, слід розглядати як сукупність майнових прав на своєрідний відокремлений майновий комплекс з динамічним складом, який виникає і розвивається у процесі будівництва нерухомості (створення будівлі, споруди).

Тоді як обсяг ОНБ є чітко визначеним, оскільки встановлюється на конкретний момент часу. Тому право власності на ОНБ реєструється виключно з метою вчинення правочинів з ОНБ, що має застосовуватися у разі припинення (зупинення) будівництва. За умови, що зберігає дію договір підряду, відповідні права розглядаються як права на нерухомість, будівництво якої не завершено.

Висновки

Враховуючи викладене, можна констатувати, що:

— існує потреба у більш чіткому розмежуванні об'єктів цивільних правовідносин ОНБ та нерухомості, будівництво якої не завершено;

— нерухомість, будівництво якої не завершено, є цілісним майновим комплексом, який об'єднує речі (у т. ч. гроші) та майнові права, обсяг і вартість яких змінюється у процесі будівництва;

— у зв'язку із тим, що триває процес будівництва являє собою процес створення нерухомої речі, право власності на яку виникає після завершення будівництва та введення об'єкта в експлуатацію, об'єктами цивільних правовідносин ви-

ступає не об'єкт, який будується, а майнові права на нерухомість, будівництво якої не завершено, які є об'єктоздатними і можуть відчужуватися та передаватися в іпотеку як річ;

— об'єктом незавершеного будівництва є об'єкт нерухомості — будівельний комплекс, щодо якого зареєстровано право власності на підставі документів, які підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення об'єкта нерухомого майна, посвідчують дозвіл на виконання будівельних робіт та документів, що містять опис ОНБ, будівельні роботи щодо якого припинено (зупинено);

— майнові права на об'єкт незавершеного будівництва (право користування) виступають самостійним об'єктом цивільних правовідносин, який може відчужуватися та передаватися в іпотеку на підставі правочинів;

— майнові права на ОНБ нерозривні з об'єктом незавершеного будівництва і правом власності на нього та слідує за ним у випадках продажу об'єкта незавершеного будівництва чи передання його під заставу;

— передання під заставу майнових прав на ОНБ вимагає державної реєстрації права власності на цей об'єкт.

ПРИМІТКИ

1. Семенова С. В. Проблеми іпотеки об'єкта незавершеного будівництва / С. В. Семенова // Молодь у юридичній науці : зб. тез доповідей Міжнар. наук. конф. молодих вчених «Третє осіннє юридичне читання». — Хмельницький : ХУУП, 2004. — С. 250—251.

2. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» : постанова Кабінету Міністрів України № 1440 від 10.09.2003 р. // Офіційний вісник України. — 2003. — № 37. — Ст. 1995.

3. Деякі питання проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства : постанова Кабінету Міністрів України № 231 від 4.03.2013 р. // Офіційний вісник України. — 2013. — № 28. — Ст. 953.

4. Про затвердження Методики оцінки майна : постанова Кабінету Міністрів України № 1891 від 10.12.2003 р. // Офіційний вісник України. — 2003. — № 51. — Ст. 2669.

5. Рішення Апеляційного суду Київської області від 31.07.2014 р. у справі № 359/6521/13 // Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/40031565>.

6. Рішення Апеляційного суду Київської області від 29.07.2014 р. у справі № 359/8437/13-ц // Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/40031565>.

7. Рішення Васильківського міськрайонного суду Київської області від 26.07.2014 р. у справі № 1008/7257/12 // Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/39951601>.

8. Про затвердження Класифікатора державного майна : наказ Фонду державного майна України від 15.03.2006 р. № 461 // Офіційний сайт Фонду державного майна України [Електронний ресурс]. — Режим доступу : http://www.spfu.gov.ua/_layouts/SPFUSiteDefinition/RegulationsDetails.aspx?ID=1557.

9. Зубков С. О. Цивільно-правове регулювання права власності на новостворене нерухоме майно : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 — Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право / Сергій Олександрович Зубков. — К., 2010. — С. 113—114.

10. Зубков С. О. Цивільно-правове регулювання права власності на новостворене нерухоме майно : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 — Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право / Сергій Олександрович Зубков. — К., 2010. — С. 109—112.

11. Спасибо-Фатєєва І. В. Цивілістика на шляху формування доктрин : вибр. наук. пр. / І. В. Спасибо-Фатєєва. — Х. : Золоті сторінки, 2012. — С. 572.

12. Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України : наказ Міністерства юстиції України від 22 лютого 2012 р. № 296/5 // Офіційний вісник України. — 2012. — № 17. — Ст. 632.

13. Зубков С. О. Цивільно-правове регулювання права власності на новостворене нерухоме майно : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 — Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право / Сергій Олександрович Зубков. — К., 2010. — С. 8, 192.

14. Сухов О. О понятіи объекта незавершенного строительства / О. Сухов [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://portal-law.ru/articles/nedv/newstr/1086/>.

15. Мацюк Г. Р. Незавершене будівництво як об'єкт цивільних правовідносин / Г. Р. Мацюк // Адвокат. — 2009. — № 8 (107). — С. 10—15.

16. Спасибо І. А. Набуття права власності у цивільному праві України : дис. ... канд. юрид. наук. : 12.00.03 / Іларіон Андрійович Спасибо. — К., 2009. — С. 92.

17. Про затвердження Порядку рефінансування первинних кредиторів для кредитування будівництва об'єктів житлового призначення та придбання житла в цих об'єктах : рішення Правління Державної іпотечної установи від 15.10.2010 р. № 431/3 // Офіційний сайт Державної іпотечної установи [Електронний ресурс]. — Режим доступу : http://ipoteka.gov.ua/sites/default/files/poryadok_ref_10_09_13.pdf.

18. Про схвалення Методичних рекомендацій щодо державної реєстрації права власності на об'єкт незавершенного будівництва : рішення колегії Державної реєстраційної служби України від 11.12.2012 р. (Протокол № 3). // Офіційний сайт Державної реєстраційної служби України [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.drсу.gov.ua/show/10061>.

19. Зубков С. О. Цивільно-правове регулювання права власності на новостворене нерухоме майно : дис. ... канд. юрид. наук. : 12.00.03 — Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право / Сергій Олександрович Зубков. — К., 2010. — С. 112.

Шимон Светлана. Объект незавершенного строительства и недвижимость, строительство которой не завершено: соотношение цивилистических понятий.

Рассматриваются признаки объекта незавершенного строительства как объекта гражданских правоотношений; проводится отграничение объекта незавершенного строительства от подобных объектов гражданских правоотношений; обосновывается вывод о том, что обязательной предпосылкой совершения сделок с объектом незавершенного строительства является государственная регистрация права собственности на такой объект.

Ключевые слова: имущественные права, объект незавершенного строительства, недвижимые объекты гражданских прав.

Shymon Svitlana. Construction in progress object and Stationary objects of civil rights: correlation of the concepts.

The article discusses the features of an construction in progress object as object of civil legal relationship; held allocation construction in progress object among similar objects of civil legal relations; the conclusion is made that a mandatory precondition of committing transactions with the construction in progress object is the State registration of ownership rights to this object.

Key words: property rights; construction in progress object; Stationary objects of civil rights.