

**ПИТАННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НОВОСТВОРЕНУ НЕРУХОМІСТЬ**

Мы строили, строили и, наконец, построили! Ура...  
З відомого радянського мультфільму

Питання, пов'язані із правом власності на нерухоме майно (нерухомість), за всіх часів створювали плідне підґрунтя для наукових дискусій та різноманітних практичних рекомендацій в правозастосовчій діяльності. Але бурхливий розвиток ринку нерухомості в Україні, нестримний темп сучасного житлового та комерційного будівництва додають клопоту як законодавцям, які спрямовують зусилля на найкраще законодавче регулювання процесу створення та обігу нерухомого майна, так й найбагатшому колу учасників цього процесу, які плескаються в потоці новел та мріють про тиху заводь сталого законодавства. На жаль, нормативне регулювання права власності на новостворюване нерухоме майно, як і об'єкти цього права, ще далекі від досконалості. Підтвердженням цієї тези є низка статей Цивільного кодексу України (далі — ЦК України) [1] та деяких інших законів щодо законодавчого врегулювання процесу набуття права власності на нову нерухомість.

Статтею 181 ЦК України визначено, що до нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Режим нерухокої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації.

Предметом наступного правового аналізу є право власності саме на нерухомі об'єкти у вигляді результату будівельних робіт, яким належить головна властивість нерухокої речі, тобто нерозривний зв'язок із землею. Це право та інші речові права на нерухомі речі, їх обмеження, виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації відповідно до ст. 182 ЦК України. Порядок цієї реєстрації на даний час врегульований Законом України від 1 липня 2004 року № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» [4], але він не може вирішити питань, які пов'язані із правовими аспектами визначення власника.

Відповідно до ч. 1 ст. 331 ЦК України, право власності на нову річ, яка виготовлена (створена) особою, набувається нею, якщо інше не встановлено договором або законом. Особа, яка виготовила (створила) річ зі своїх матеріалів на підставі договору, є власником цієї речі. Згідно із ч. 2 вказаної статті, право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо

право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації.

Наведена правова конструкція є важкою та не зовсім зрозумілою. Якщо приписами ст. 181 ЦК України передбачена обов'язкова державна реєстрація права власності на нерухоме майно без будь-яких виключень, факт завершення будівництва та прийняття його до експлуатації відносно моменту виникнення права власності не має значення. Право власності на нерухоме майно не виникає ані з моменту завершення будівництва, ані з прийняттям нерухомого майна до експлуатації. На цю обставину звернули увагу автори науково-практичного коментарю до цивільного законодавства України [7, 744]. Тобто право власності на нерухоме майно виникає виключно з моменту державної реєстрації цього права.

Інша річ, що юридичне закріплення завершення будівництва та прийняття його до експлуатації є обов'язковою умовою державної реєстрації цього права. Власно, саме ці обставини й породжують різноманітні спори з приводу моменту виникнення права власності та його юридичного закріплення. Але виникає питання, хто саме є власником новозбудованого нерухомого майна та може зареєструвати відносно себе право власності. Виходячи зі змісту процитованих норм, створення нерухомого майна здійснюється в процесі будівельних робіт. Тому положення цієї статті цілком обґрунтовано слід розглядати в системному зв'язку із нормами, які регулюють будівництво взагалі та будівельний підряд зокрема. Норми ст. 876 ЦК України (у ред. Закону України від 15 грудня 2005 року) [5], визначають, що власником об'єкта будівництва є замовник, якщо інше не передбачено договором. Первісна редакція цієї статті мала протилежне значення, тобто власником визнавався підрядник, що породжувало необхідність додаткових коментарів з приводу справедливого розподілу ризиків й т.п. [7, 324]. Нова редакція цієї статті має принципове значення для вирішення питання про перехід права власності, при застосуванні правил переходу ризиків, правил накладення арешту та звернення стягнення на майно боржника, відповідальності його перед третіми особами та ін. [8, 803]. Але зміни цієї статті не зняли кола питань, пов'язаних із правом власності. Відповідно до ч. 1 ст. 875 ЦК України, за договором будівельного підряду підрядник зобов'язується збудувати і здати у встановлений строк об'єкт або виконати інші будівельні роботи відповідно до проектно-кошторисної документації, а замовник зобов'язується надати підрядникові будівельний майданчик (фронт робіт), передати затверджену проектно-кошторисну документацію, якщо цей обов'язок не покладається на підрядника, прийняти об'єкт або закінчені будівельні роботи та оплатити їх. Тобто цивільне законодавство не вказує на правовий зв'язок особи, яка виступає замовником в договорі будівельного підряду, з її правом власності або користування земельною ділянкою, на якій будується об'єкт. Право передати будівельний майданчик підряднику може здійснюватися відповідно до договору доручення, управління майном та інших цивільно-правових угод. Також не має вказівки на оплату замовником підрядних робіт власними коштами.

Господарський кодекс України також не дає визначення замовника. Згідно із ч. 1 ст. 318 Господарського кодексу України [2], за договором підряду на капітальне будівництво одна сторона (підрядник) зобов'язується своїми силами і засобами на замовлення другої сторони (замовника) побудувати і здати замовникові у встановлений строк визначений договором об'єкт відповідно до проектно-кошторисної документації або виконати зумовлені договором будівельні та інші роботи, а замовник зобов'язується передати підряднику затверджену проектно-кошторисну документацію, надати йому будівельний майданчик, прийняти закінчені будівництвом об'єкти і оплатити їх.

Відповідно до Постанови КМ від 1 серпня 2005 року № 668 «Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві» [6], замовником визнається сторона договору підряду, яка за власним рішенням або дорученням інвестора розміщує замовлення на виконання робіт (будівництво об'єкта), приймає закінчені роботи (об'єкт будівництва) та оплачує їх.

Тобто замовником будівництва може бути особа, яка особисто не має права на користування земельною ділянкою та не є інвестором, який фінансує будівництво. Виконання функцій замовника в будівництві в останній час має властивості підприємницької діяльності та охоплюється поняттям інжинірингу як діяльності з надання послуг інженерного та технічного характеру, до яких належать проведення попередніх техніко-економічних обґрунтувань і досліджень, експертизи проекту, розроблення програм фінансування будівництва, організація виготовлення проектної документації, проведення конкурсів і торгів, укладання договорів підряду, координація діяльності всіх учасників будівництва, а також здійснення технічного нагляду за будівництвом об'єкта архітектури та консультації економічного, фінансового або іншого характеру (ч. 1 ст. 1 Закону України від 20 травня 1999 року «Про архітектурну діяльність») [3]. Дедалі частіше учасниками будівельно-інвестиційного процесу стають девелоперські компанії, які беруть на себе керування будівельним проектом від ідеї до її реалізації та мають на меті не тільки збудувати або ввести в експлуатацію об'єкт будівництва, але й здійснювати управління збудованою нерухомістю [9, 26].

Для визначення особи, яка відповідно до закону отримала право власності або користування земельною ділянкою для містобудівних потреб та виконує передбачені законодавством дії, необхідні для здійснення будівництва, будівельне законодавство застосовує поняття забудовника (ч. 1 ст. 1 Закону України від 20 травня 1999 року «Про архітектурну діяльність»). Але Цивільний кодекс термін «збудовник» не використовує.

Таким чином, відсутність визначення в законодавстві взаємозв'язку особи, яка виступає замовником в договорі будівельного підряду, з її правом власності або користування земельною ділянкою, на якій будується об'єкт, та/або критерію вкладення (інвестування) в об'єкт нерухомості власних (запозичених) коштів може призвести до небажаних наслідків реєстрації права власності за особою, яка не має відношення до збудованого об'єкта.

Існує також проблема визначення власника недобудованого майна. Відповідно до ч. 3 ст. 331 ЦК України, до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна). Тобто за загальним правилом Цивільний кодекс України не визнає нерухомістю об'єкти незавершеного будівництва. Власністю є тільки матеріальні речі (матеріали, обладнання), права на які не підлягають державній реєстрації. Але це положення уявляється хибним. Об'єкт незавершеного будівництва складається не тільки з матеріалів або інших цінностей. Їх перетворюють (переробляють) в інші об'єкти за допомогою будівельних та інших робіт, які теж мають відповідну грошову оцінку та оплачуються відповідно до умов договору будівельного підяду. У суб'єкта господарювання — забудовника витрати, пов'язані із будівництвом, у тому числі сплачена вартість будівельних робіт, формують статтю його власного балансу у вигляді капітальних інвестицій. Об'єкти незавершеного будівництва мають головні ознаки нерухомості — міцний зв'язок із землею та неможливість переміщення без шкоди для об'єкта (споруди). Єдиною перешкодою до введення об'єкта незавершеного будівництва в цивільний обіг як нерухомості є складність здійснення державної реєстрації права власності на такі об'єкти. Відповідно до ч. 3 ст. 331 ЦК України, у разі необхідності особа, яка вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна), може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва, 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 об'єкта незавершеного будівництва. Але законом не визначено, про який договір йдеться та що саме реєструється в реєстрі: об'єкт незавершеного будівництва як нерухомість або майнові права на об'єкт, який буде створений в майбутньому. Невизначений момент реєстрації та суб'єкт права власності. Незрозумілим є також посилання на обов'язкові договірні стосунки та неможливість власника зареєструвати незавершене будівництво за фактом існування. На практиці виникають ситуації, коли, наприклад, у процесі цілком законного будівництва небажаної прибудови, вона по декілька разів руйнувалася недобррозичливими сусідами. При цьому окремі матеріали залишалися на місці подій та забудовник не зміг довести в суді, що йому нанесена матеріальна шкода в дійсному розмірі, оскільки матеріали, за незначним виключенням, не постраждали. Тобто існує парадоксальна ситуація, коли власник визнається власником тільки в окремому випадку, наприклад при продажу об'єкта незавершеного будівництва, а захистити право власності не може, оскільки не вважається власником.

Намагання законодавця встановити правило, за яким право власності на незавершений об'єкт нерухомості не визнається державою, оскільки відсутня можливість його експлуатації відповідно до кінцевого призначення, також не витримує критики. Право власності тут ні до чого. Якщо державні органи

намагаються не допустити самочинного будівництва або використання неприйнятної до експлуатації будівельної споруди, існують заходи правового впливу відповідно до ч. 7 ст. 319 ЦК України, що реалізовано на рівні спеціального законодавства.

У питаннях права власності на самочинне будівництво також існують певні проблемні питання. Наприклад, якщо самочинне будівництво здійснено користувачем земельної ділянки, суд може визнати за ним право власності на об'єкт відповідно до ч. 5 ст. 376 ЦК України. Але суд також може визнати право власності на цей об'єкт і за власником земельної ділянки на підставі тієї самої норми закону. Тобто існує правовий нонсенс: рішення суду в кожному випадку буде порушувати право іншого, що, відповідно до ч. 5 ст. 376 ЦК України, не допускається. При цьому не встановлені правові критерії того, «хто правий», закон захищає обидві сторони однаково.

Наведені приклади, на жаль, не єдині в досліджуваному питанні. Тому законодавство у сфері визначення правового режиму новостворюваного нерухомого майна потребує змін з огляду на формування сучасних суспільних відносин у процесі створення нерухомості.

#### Література

1. Кодекс цивільний // Офіційний вісник України. — 2003. — № 11. — Ст. 461.
2. Кодекс господарський // Офіційний вісник України. — 2003. — № 11. — Ст. 462.
3. Про архітектурну діяльність: Закон України від 20 травня 1999 р. // Офіційний вісник України. — 1999. — № 24. — Ст. 1089.
4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: Закон України від 1 липня 2004 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 51. — Ст. 553.
5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України: Закон України від 15 грудня 2005 р. // Офіційний вісник України. — 2006. — № 1-2. — Ст. 6.
6. Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві: Постанова КМ від 1 серпня 2005 р. // Офіційний вісник України. — 2005. — № 31 (ч. 2). — Ст. 1867.
7. Науково-практичний коментар до цивільного законодавства України: [В 4 т.] / А. Г. Ярєма, В. Я. Карабаш, В. В. Кривченко, В. Г. Роташ. — К.: А.С.К.; Севастополь: Ін-т юрид. дослідж., 2004. — Т. 1.
8. Цивільний кодекс України: Наук.-практ. комент. / За заг. ред. С. О. Харитонова. — Х.: Одиссей, 2006.
9. Доцєпко-Бєлоус П. Правовая энциклопедия инвестирования строительства: Практ. пособие. — К.: Юрид. практика, 2006.