

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА

У статті досліджуються наукові підходи правознавців України та Росії щодо тлумачення об'єкту незавершеного будівництва, введення даних об'єктів до цивільного обороту. Висвітлюються проблеми правового регулювання набуття та визнання права власності на них. Проводиться аналіз операцій, які можуть проводитись з даними об'єктами.

Ключові слова: право власності, об'єкти незавершеного будівництва, інвестування в будівництво, іпотека, введення в експлуатацію.

Тематика правового режиму об'єктів незавершеного будівництва в останні роки здобула особливої актуальності, так як в даній сфері існує практика введення до цивільного обігу об'єктів незавершеного будівництва та здійснення відповідних правочинів без належних право-встановлюючих документів, що в майбутньому призводить до порушення прав набувачів та правопорушень у житловій сфері.

Актуальність і складність дослідження даної теми зумовлена ще й відсутністю єдиного науково-теоретичного підходу до поняття об'єкта незавершеного будівництва, виокремлення критеріїв поділу об'єктів незавершеного будівництва та встановлення однозначного правового режиму по розпорядженню майновими правами на вищевказаний об'єкт.

Крім того, питання участі в цивільному обігу об'єктів незавершеного будівництва тісно пов'язане з такими суспільними відносинами, як інвестування, іпотека, що також потребує відповідного правового регулювання зазначених відносин.

Термін "об'єкт незавершеного будівництва" вперше був використаний при внесенні змін в ч.3 ст. 331 Цивільного кодексу України. Так, відповідними змінами був доповнений перелік об'єктів цивільних правовідносин новим – об'єктом незавершеного будівництва (абз. 2 ч. 3 ст. 331). Паралельно, зміни були внесені до Реєстру прав власності на нерухоме майно, в якому до зазначеного Реєстру було внесено і об'єкт незавершеного будівництва.

На думку С. О. Зубкова, однією з причин актуальності даної теми є реалізація Закону України "Про запобігання впливу світової фінансо-

вої кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва" від 25.12.2008 р. У відповідності до вказаного нормативно-правового акту, одним з організаційних заходів у сфері житлового будівництва, що регулюють правовідносини, які виникають у зв'язку з будівництвом житла, є викуп у забудовників та/або фінансових установ нерезалізованого житла в об'єктах будівництва, що споруджувались із залученням коштів фізичних осіб у разі неспроможності забудовників продовжувати будівництво житла у зв'язку з недостатнім обсягом коштів для формування фондів соціального та службового житла [12, с. 386].

Дослідження правового регулювання незавершеного будівництва, здійснювалось такими науковцями як: Н. Доценко-Білоус, Г. Р. Мацюк, І. Спасибо-Фатєєва, О. Чуєва, Є.О. Мічурін, Н. В. Савенко, О.С. Яворська, С.О.Зубков, О.А.Тимофєєва. Дане питання розглядається і зарубіжними науковцями, а саме: І. Гумаровим, Д. Некрестьяновим, С. Яковлєвою, М.І. Брагінським, Е.А. Сухановим, Д. В. Смишляєвим, В.А. Алексєєвим, В. К. Андрєєвим, Е. В. Богдановим, В.В. Вітрянським. Проте, ряд моментів в даних дослідженнях залишились поза увагою.

Крім того, відсутність єдиного підходу щодо визначення і виокремлення об'єкта незавершеного будівництва як об'єкта нерухомості в цивілістичній науці свідчить про потребу подальших наукових досліджень в зазначеній сфері.

Наприклад, на думку Е. А. Суханова, відсутність обов'язкової державної реєстрації деяких тісно пов'язаних з землею об'єктів, наприклад,

об'єктів незавершеного будівництва породжує сумніви в їх юридичній природі, як об'єкта нерухомості, тому дані об'єкти можуть вважатися нерухомістю лише у випадку "замороження" будівництва [17, с. 5].

Протилежна думка обґрунтована І. Гумаровим, який вважає, що об'єкт незавершеного будівництва є нерухомим майном за умови, що його переміщення неможливе без відповідного завдання для нього збитку. Ця позиція ґрунтується на розумінні нерухомості як специфічного об'єкта цивільного права в силу його природних властивостей [18, с. 58].

А. С. Савченко вважає, що об'єкт незавершеного будівництва – це, безумовно, нерухомість, по-перше, через його нерозривний зв'язок із землею та неможливість його переміщення без знецінення і зміни призначення, а по-друге, через включення його до переліку об'єктів нерухомого майна, що підлягають державній реєстрації [15].

На основі вищевикладеного, він виділяє наступні ознаки об'єкта незавершеного будівництва як нерухомого майна: 1) тісний зв'язок із земельною ділянкою; 2) неможливість переміщення об'єкта без його знецінення та зміни призначення; 3) державна реєстрація [12, с. 386].

На думку К. Г. Семенової, такий критерій як "міцний зв'язок із землею" не є достатнім для віднесення об'єкта незавершеного будівництва до нерухомого майна, оскільки практично не відображає специфіку зазначеного об'єкта і допускає введення в майновий оборот як об'єктів незавершеного будівництва, так і об'єктів початкового етапу будівництва, як котлован, фундамент, забиті палі тощо [13, с. 164].

Об'єкт незавершеного будівництва як об'єкт цивільних прав повинен бути індивідуально визначений, мати такі характеристики, які виділять його із загальної маси об'єктів, у відношенні яких здійснюється будівництво, незважаючи на його кількісні і якісні зміни в ході будівельних робіт.

В теорії цивільного права існують три основних напрямки в трактуванні правового режиму об'єктів незавершеного будівництва:

1) об'єкт незавершеного будівництва як рухома річ (сукупність будматеріалів) (Є. О. Суханов, Ю. А. Павлодський);

2) об'єкт незавершеного будівництва як нерухомість (Д. В. Смишляєв);

3) об'єкт незавершеного будівництва як спе-

цифічний об'єкт нерухомості зі спеціальним правовим режимом (В.В. Вітрянський, Ю.В. Романець) [13, с.164].

Так, у Законі України "Про іпотечку" від 05 червня 2003 р. № 898-IV дається визначення, що незавершене будівництво - об'єкт будівництва, на який видано дозвіл на будівництво, понесені витрати на його спорудження та не прийнятий в експлуатацію відповідно до законодавства [4].

У відповідності до ч. 2 ст. 331, право власності на новостворене майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва. Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації [2].

Згідно ч. 3 ст. 331 ЦК України, до завершення будівництва особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва. Проте, згідно п. 2 ч. 3 ст. 331 ЦК України при необхідності, здійснюється реєстрація права власності на такий об'єкт, органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно [2]. При здійсненні такої реєстрації до Реєстру прав власності на нерухоме майно, вноситься запис про те, що це є об'єкт незавершеного будівництва.

Після проведення державної реєстрації прав власності на об'єкт незавершеного будівництва власнику (власникам) або уповноваженій особі видається витяг про реєстрацію прав власності на нерухоме майно та витяг з Реєстру прав власності на нерухоме майно.

У зв'язку зі змінами в законодавстві, які вступили в силу від 01.01.2013 р., повноваження щодо реєстрації права на об'єкт незавершеного будівництва покладено на нотаріуса, який під час вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва має доступ та користується Державним реєстром речових прав на нерухоме майно. Нотаріус є спеціальним суб'єктом, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно відповідно до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" і який має печатку такого реєстратора [3].

Питання об'єктів незавершеного будівництва тісно пов'язана з такою діяльністю, як залучення коштів фізичних та юридичних осіб у будівництво об'єкту нерухомості, тобто інвестування. В

даному випадку виникають проблемні питання щодо зобов'язання забудовника по доведенню об'єкта незавершеного будівництва до завершення та правового статусу особи інвестора в даних правовідносин.

Міністерство юстиції України дало роз'яснення в частині питань, пов'язаних з інвестуванням в дані об'єкти у Листі від 14.07.2009 р. № 438-0-2-09-19 "Щодо інвестування в об'єкти житлового будівництва", що незалежно від того, яким чином здійснюється будівництво об'єкта із залученням коштів від фізичних та юридичних осіб чи без такого залучення, документи на земельну ділянку (чи то право власності, чи право користування) та дозвільна документація на будівництво об'єкта нерухомого майна оформлені на забудовника [7].

Порядок реєстрації об'єктів незавершеного будівництва до прийняття Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно" був врегульований лише пунктом 7.1 Тимчасового положення про порядок державної реєстрації прав власності на нерухоме майно, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України "Про затвердження Тимчасового положення про порядок державної реєстрації прав власності на нерухоме майно" № 7/5 від 07.02.2002 р.

Цілком доречною є позиція О.А. Тимофєєвої щодо ролі держави, що вона фактично жодним чином не захистила права тих осіб, які здійснювали інвестування та фінансування об'єктів житлового будівництва, використовуючи інвестиційні та пайові договори. На сьогодні ця прогалина в законодавстві не дає жодних гарантій щодо перетворення прав інвесторів у право власності на об'єкт інвестування [19, с. 488].

Згідно Листа Міністерства Юстиції України "Щодо договору про відчуження майнових прав на квартиру інвестором" № 19-50-2309 від 22.06.2007 р., чинним законодавством визначено, що до завершення будівництва об'єкта нерухомого майна в цілому, прийняття його до експлуатації та державної реєстрації права власності на такий об'єкт, забудовник не має права відчужувати квартири, розміщені в відповідному об'єкті будівництва, навіть за умови, що такий об'єкт належним чином зареєстрований в якості об'єкта незавершеного будівництва [11].

Дане положення кореспондується зі ст. 656 ЦК України, яка передбачає, що предметом договору купівлі-продажу можуть бути майнові права. Користуючись цією нормою, забудовник може відчужити інвесторам майнові права на квартири в ще не збудованому об'єкті житлової нерухомості та відповідно отримати кошти для проведення будівництва такого об'єкта.

На сьогоднішній день, досить поширеним застосування такого виду забезпечення зобов'язань, як іпотека об'єкту незавершеного будівництва.

Згідно ст.16 Закону України "Про іпотеку", предметом іпотеки може бути об'єкт незавершеного будівництва, майнові права на нього, інше нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору, за умови, що іпотекодавець може документально підтвердити право на набуте ним у власність відповідне нерухоме майно у майбутньому [4].

Обтяження такого нерухомого майна іпотекою підлягає державній реєстрації у встановленому законом порядку незалежно від того, хто є власником такого майна на час укладення іпотечного договору.

Закон України "Про іпотеку" визначає два варіанти іпотеки недобудови залежно від характеру прав на земельну ділянку, на якій розташований об'єкт: іпотека земельної ділянки, яка належить іпотекодавцю на праві власності, що автоматично призводить до іпотеки об'єкту незавершеного будівництва, розташованого на цій ділянці та іпотека об'єкту незавершеного будівництва шляхом іпотеки прав оренди чи користування земельною ділянкою, яка надає орендарю чи користування право будувати, володіти та відчужувати об'єкт нерухомого майна [4].

Передача в іпотеку об'єктів незавершеного будівництва здійснюється шляхом передачі в іпотеку прав на земельну ділянку, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва, об'єктів незавершеного будівництва та майнових прав на них.

Обтяження об'єкта незавершеного будівництва іпотекою підлягає державній реєстрації у встановленому законодавством порядку. Після завершення будівництва будівля (споруда), житловий будинок або житлова квартира залишається предметом іпотеки відповідно до іпотечного договору.

Наступним проблемним питанням щодо використання прав на об'єкти незавершеного будівництва є перехід прав на даний об'єкт при спадкуванні. Згідно Постанови Пленуму Верховного Суду України від 30.05.2008 р. № 7 "Про судову практику у справах про спадкування", якщо будівництво здійснювалося згідно із законом, то у разі смерті забудовника до завершення будівництва його права та обов'язки як забудовника входять до складу спадщини". Таким чином, до спадкоємців переходить не право власності на об'єкт нерухомості, а права і обов'язки забудовника-спадкодавця [10].

Якщо у спадкодавця були всі належно оформлені документи на будівництво, земельна ділянка знаходилася у праві власності або праві користування, про що мають відповідні правові докази, то до спадкоємців перейдуть всі будівельні матеріали та право добудувати та ввести в експлуатацію будинок, але якщо такі документи були відсутні, то вирішити дану ситуацію можна лише у судовому порядку [16].

Отже, прийняття ряду нормативно-правових актів у сфері будівництва та реєстрації речових прав на нерухоме майно, не дало відповіді на питання щодо поняття та порядку розпорядження правами на об'єкти незавершеного будівництва, що свідчить про потребу подальших досліджень в зазначеній сфері для вдосконалення відносин в житловій сфері.

Крім того, аналізуючи сучасну тенденцію розвитку інвестиційних відносин, необхідно вдосконалювати державний контроль та передбачити правовий механізм захисту прав інвестора у зазначених відносинах.

Література

1. Конституція України від 28 червня 1996 року // Відомості Верховної Ради України.– 2011.– №10.– Ст. 68.
2. Цивільний Кодекс України від 16.01.2003 р. №435.– IV// Відомості Верховної Ради України.– 2012.– №42.– Ст. 522.
3. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004р. №1952-IV // Відомості Верховної Ради України.– 2012.– №8.– Ст. 61.
4. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 р. №898-IV // Відомості Верховної Ради України.– 2012.– №29.– Ст. 341.
5. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI // Відомості Верховної Ради України.– 2012.– №51.– Ст. 576.
6. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991р. № 1560-XII // Відомості Верховної Ради України.– 2012.– №29.– Ст. 345.
7. Щодо інвестування в об'єкти житлового будівництва: Лист Міністерства юстиції України від 14.07.2009 р. № 438-2-09-19. [Електронний ресурс].–Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v438-323-09>.
8. Лист Міністерства юстиції України від 10.05.2006 р. № 19-32/1. [Електронний ресурс].–Режим доступу: http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/v32_1323-06.
9. Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів: Постанова КМУ від 13 листопада 2011р. №461 // Офіційний вісник України.– 2011.– № 32.– Ст. 1359.
10. Про судову практику у справах про спадкування: Постанова ПВСУ від 30.05.2008 р. № 7. [Електронний ресурс].– Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0007700-08>.
11. Щодо договору про відчуження майнових прав на квартиру інвестором: Лист Міністерства Юстиції України № 19-50-2309 від 22.06.2007 р. [Електронний ресурс].– Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/MU_S5986.html.
12. Зубков С. О. Правові проблеми цивільного обороту незавершених об'єктів будівництва / С. О. Зубков // Держава і право.– 2009.– №44.– С. 386 - 391.
13. Семенова К. Г. Цивільно-правовий режим об'єктів незавершеного будівництва / К. Г. Семенова // Європейські перспективи.– 2011.– №1.– С.164 - 168.
14. Місце та роль інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в правовій системі // Держава і право.– 2011.– №52.– С. 298 - 303.
15. Савченко А. С. Поняття та ознаки об'єкта незавершеного будівництва [Електронний ресурс] / А. С. Савченко //Актуальні питання цивільного та господарського права.– 2010.– № 4 – Режим доступу: <http://www.journal.yurprajintel.com.ua/380/print/>.
16. Дворніченко В. Як одержати у власність нерухомість, на яку спадкодавець не оформив правостановчих документів? [Електронний ре-

сурс] / В. Дворніченко // Закон і бізнес - 2012. – № 16. – Режим доступу: http://zib.com.ua/ua/9186yak_oderzhati_u_vlasnist_neruhomist_na_yak_u_spadkodavcc_nc_o.html.

17. Суханов Е. А. Приобретение и прекращение права собственности / Е. А. Суханов // Хозяйство и право. – 1998. – № 6. – Сс. 5 - 12.

18. Гумаров И. Некоторые особенности правового положения объекта незавершенного

строительства / И. Гумаров // Хозяйство и право. – 1998. – №10. – С. 58.

19. Тимофеева О. Державний реєстр об'єктів незавершеного будівництва як інструмент захисту прав фізичних осіб при інвестуванні будівництва житлової нерухомості / О. Тимофеева // Ефективність державного управління. – 2011. – №27. – С.488 - 494.

Г.В. Омельченко, Н.В. Філатьєва

Особенности правового регулирования объектов незавершенного строительства.

В статье исследуются научные подходы правоведов Украины и России относительно толкования объекта незавершенного строительства, ввод объектов в гражданский оборот. Освещаются проблемы правового регулирования приобретения и признания права собственности на них. Проводится анализ операций, которые могут проводиться с данными объектами.

G.V. Omelchenko, N.V. Filatieva

Features of legal regulation of objects under construction.

This article investigates scientific approaches of Ukrainian and Russian lawyers about interpretation the term "object under construction" and commissioning of such objects. Highlights the problems of legal regulation of entering and recognition the right of ownership. Analyze transactions that can be done with such objects.