

*Спесівцев Д. С.,
кандидат юридичних наук,
старший викладач кафедри цивільно-правових дисциплін
Волинського національного університету імені Лесі Українки*

ПРОБЛЕМИ ВИЗНАННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ОБ'ЄКТ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА В КОНТЕКСТІ СУЧАСНИХ ЗАКОНОДАВЧИХ ІНІЦІАТИВ

Анотація. Стаття присвячена розгляду вдосконаленого підходу до визначення сутності об'єкта незавершеного будівництва як об'єкта цивільних прав у контексті положень проєкту закону про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будують споруджені в майбутньому, що зареєстрований у Верховній Раді України 17 лютого 2021 року за № 5091.

Встановлюється, що пропонуваній законопроєкт порушує важливу проблему об'єкта незавершеного будівництва. Законодавча ініціатива, зокрема, удосконалює розуміння сутності відповідного блага і чи не вперше здійснює його диференціацію на види. Сучасною і перспективною варто визнати концепцію, яку умовно можна назвати «фантомізація» об'єкта незавершеного будівництва. Наділення відповідним статусом умовного блага, тобто нерухомості, яка лише буде створена в майбутньому і щодо будівництва якої навіть може не бути розпочата підготовка, створює справді досить широке поле для можливого юридичного конструювання відносин у сфері інвестування в будівництво житла.

Водночас положення проєкту закону визначають можливість державної реєстрації права власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва за рішенням суду. Водночас подібна норма закріплена в положеннях Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», що, однак, не забезпечує можливості власника відповідного об'єкта захистити своє право власності на нього шляхом визнання в судовому порядку. Верховний Суд вказує на те, що визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва, не прийнятого в експлуатацію, у судовому порядку нормами Цивільного кодексу України чи іншими нормативно-правовими актами не передбачено.

Автор формулює висновок, що вдихнути «життя» у відповідне нормативне положення може окремий припис проєкту закону, відповідно до якого власник неподільного об'єкта незавершеного будівництва може пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорується або не визнається іншою особою. Обґрунтовується можливість втілення відповідного припису у проєкті закону з огляду на предмет регулювання останнього.

Розгляд порушених проблем супроводжується аналізом положень чинного цивільного законодавства України, а також судової практики у відповідних категоріях справа.

Ключові слова: об'єкт незавершеного будівництва, визнання права власності, захист, судовий захист, оспорування прав.

Постановка проблеми. Проблеми забезпечення, охорони та захисту суб'єктивних цивільних прав осіб, які вкладають

кошти в інвестиційні проєкти у сфері будівництва об'єктів нерухомого майна житлового призначення, нині залишаються одними з найбільш гострих у соціальному плані. У сучасних умовах стає очевидним, що держава поки що не здатна повністю виконати взяті на себе згідно із ч. 2 ст. 47 Конституції України зобов'язання з безоплатного або за доступну плату забезпечення осіб, які потребують соціального захисту, житлом [1, ст. 47]. Державний і громадський житловий фонд поповнюється досить повільно, щороку лише певний відсоток громадян, які потребують поліпшення житлових умов, забезпечуються житлом. В окремих джерелах зазначено, що, наприклад, станом на 2009 р. лише 0,9% молодих сімей-черговиків одержали житло [2, с. 13], а у 2013 р. лише 1,4% осіб, які постраждали від Чорнобильської катастрофи і перебували на квартирному обліку, отримали нерухомість [3].

Окреслена ситуація актуалізує іншу проблему. Якщо держава не може забезпечити житлом на праві власності або оренди осіб, які потребують поліпшення житлових умов, зокрема й молоді сім'ї, тоді вона повинна принаймні створити умови для того, щоб відповідні особи могли з мінімальними ризиками втрати вкладених коштів набути профінансовану нерухомість. Уже стала притчею во язицех ситуація з «Еліта-Центр», яка демонструє обсяг можливих юридичних ризиків для інвесторів. Проте, незважаючи на здійснені законодавцем кроки в напрямі мінімізації відповідних ризиків, і нині частими є ситуації, коли замовник (забудовник) не завершує будівництво нерухомості, відчужує майнові права на заплановані квартири декільком особам, розпоряджається об'єктом незавершеного будівництва, у який вкладено кошти інвесторів, іншим шляхом, наприклад передає його в іпотеку банкам.

У таких умовах проєкт закону про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будують споруджені в майбутньому, що зареєстрований у Верховній Раді України 17 лютого 2021 р. за № 5091 (далі – проєкт закону), набуває неабиякої актуальності, відповідно до пояснювальної записки до нього, він спрямовується на створення правових механізмів для гарантування державою речових прав на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано з дати набрання чинності проєктом закону [3]. Інтерес викликають, зокрема, положення проєкту закону в частині прав на незавершені будівництвом об'єкти. Звернення до цього питання в рамках вказаної законодавчої ініціативи актуалізує проблему захисту відповідних правових можливостей, зокрема шляхом їх визнання в судовому порядку.

Проблеми визнання права власності на об'єкти незавершеного будівництва як способу їх захисту були предметом розгляду таких учених-юристів, як: С.С. Алексєєв, І.В. Андронов, І.В. Венедіктова, О.М. Гуліда, С.Д. Домусчі, І.В. Жилінкова, О.С. Іоффе, Т.С. Ківалова, В.С. Ковальська, А.В. Коструба, О.О. Кот, Н.С. Кузнєцова, О.Д. Кутателадзе, Р.А. Майданник, В.В. Надьон, О.О. Отрадна, Д.В. Роженько, М.О. Рожкова, Я.М. Романюк, Л.Г. Талан, Р.О. Халфіна, Г.Г. Харченко, С.М. Хорунжий, Я.М. Шевченко, Р.Б. Шишка, О.Я. Явор, В.Л. Яроцький та інші.

Мета статті полягає у визначенні та розгляді проблем визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва, зокрема в контексті положень проекту закону.

Виклад основного матеріалу дослідження. Проблема визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва безпосередньо пов'язується з концепцією проекту закону. Його автори, хоча і зосередили увагу на забезпеченні прав на такі об'єкти та майбутні об'єкти нерухомості, які у проекті закону названі «спеціальні майнові права» (що можна вважати аналогом «прав очікування» – інтерпретації відповідних правових можливостей судами [4]) і які існують до моменту прийняття нерухомості в експлуатацію, проте не враховані і не вирішені наявні проблеми застосування вказаного способу захисту суб'єктивних цивільних прав.

Варто зазначити, що положення проекту закону містять деякі прогресивні ідеї стосовно об'єктів незавершеного будівництва, однак вони стикаються з наявними проблемами сутності відповідної речі і не вирішують їх, переймають таким способом відповідну проблематику.

Насамперед зазначимо, що на відміну від Закону України «Про іпотеку», який визначає об'єкт незавершеного будівництва як об'єкт будівництва, на який видано дозвіл на будівництво, понесені витрати на його спорудження та який не прийнятий в експлуатацію (абз. 4 ч. 1 ст. 1) [5, ст. 1], проект закону не розглядає як ознаку незавершеного будівництва понесення стосовно нього витрат.

Це, безумовно, прогресивний момент, адже інакше для кваліфікації об'єкта як незавершеного будівництвом треба встановлювати початок здійснення підготовчих або будівельних робіт. Якщо витрати не були здійснені, об'єкт не можна вважати незавершеним будівництвом. Прикладна цінність такого підходу давно була під питанням. Отже, проект закону ефективно вирішує проблему, чи є незавершеним будівництвом об'єкт, для спорудження якого підготовлено земельну ділянку, або ж для цього треба здійснювати земельні роботи (підготовка котловану, спорудження фундаменту тощо). Набуття права на виконання будівельних робіт уже означає початок існування об'єкта незавершеного будівництва. Проектом закону вносяться відповідні зміни до положень Закону України «Про іпотеку».

Хоча варто визнати, що в рамках окресленого підходу непослідовно виглядає ч. 1 ст. 2 проекту закону, яка встановлює, що до завершення будівництва об'єкта нерухомого майна (створення речі) об'єктами цивільних прав є матеріали, обладнання тощо, які були використані у процесі такого будівництва (створення майна), за винятком випадків, зазначених у цій статті [6, ст. 2].

Водночас із ч. ч. 2–4 ст. 2 проекту закону випливає, що неподільний об'єкт незавершеного будівництва стає об'єктом цивільних прав та правочинів, якщо право власності або спе-

ціальне майнове право на нього зареєстроване у встановленому законом порядку. Водночас подільний об'єкт незавершеного будівництва, а також майбутній об'єкт нерухомості стає об'єктом цивільних прав та правочинів, якщо спеціальне майнове право на нього зареєстроване у встановленому законом порядку [6, ст. 2].

Отже, проект закону потрапляє в таку саму «логічну пастку», що й Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», з якої останній лише нещодавно почав виводитись зусиллями вищих судових інстанцій. Якщо перефразувати зазначені положення, то з них випливає, що об'єкт незавершеного будівництва виникає з моменту отримання права на виконання особою відповідних будівельних робіт, проте для того, щоб він став об'єктом прав і правочинів, на нього необхідно зареєструвати право власності або спеціальне майнове право, які, однак, можуть бути зареєстровані лише за їх наявності на момент реєстрації.

Відповідне майно не повинно бути водночас і будівельним матеріалом та обладнанням, використаним під час будівництва, і об'єктом незавершеного будівництва. Для цих об'єктів характерні різні правові режими. У такому разі було б доречніше встановити, що до моменту реєстрації прав відповідне майно є матеріалом, а після – об'єктом незавершеного будівництва, або ж вказати, що з моменту набуття права на виконання будівельних робіт це майно є об'єктом незавершеного будівництва і крапка. Абз. 1 ч. 3 ст. 331 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) уже давно пора узгодити з вимогою реєстрації прав на нерухоме майно.

Так, у разі визнання існування об'єкта незавершеного будівництва з моменту набуття права на виконання будівельних робіт відбувається певна «фантомізація» об'єкта, тобто як об'єкт прав ми розглядаємо певний «юридичний фантом» майбутньої нерухомості, її запроєктовану модель, проте це найбільш ефективний спосіб створення умов для забезпечення прав інвесторів шляхом узгодження формального (юридичного) і фактичного (фізичного) аспектів нерухомості, що будується. Проте очевидно, що автори проекту закону і мали таку мету.

Що стосується правочинів, то варто було б вказати на те, що правочини стосовно об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості або спеціальних майнових прав на них можуть учинитись лише за умови державної реєстрації права власності на об'єкти незавершеного будівництва або спеціальних майнових прав на об'єкти незавершеного будівництва або майбутніх об'єктів нерухомості. Важливість такого підходу полягає в тому, що під час укладення договору купівлі-продажу майнових прав предметом договору виступають власне майнові права, а не об'єкт, стосовно якого вони існують. Це ж зумовлює і ту обставину, що в сучасних умовах сторони такого договору ухиляються від його нотаріального посвідчення через те, що такий договір вчиняється не стосовно нерухомості, а стосовно майнових прав на неї.

Одним з аспектів порушеної проблеми виступає те, що проект закону не конкретизує критерії подільності та неподільності об'єктів незавершеного будівництва, що згодом може стати причиною проблеми правозастосування під час розгляду відповідних категорій справ судами. Очевидно, що подільними є такі об'єкти, у яких заплановані окремі приміщення чи групи приміщень, що можуть бути самостій-

ними об'єктами прав, а неподільними ті, що становлять так звані «простий» об'єкт нерухомості. Проте проєкт закону встановлює, що об'єктом права власності може бути лише неподільний об'єкт незавершеного будівництва (ч. 1 ст. 3), водночас неподільний об'єкт незавершеного будівництва може бути змінений на подільний (ч. 5 ст. 4) [6, ст. 3]. Хто кваліфікує об'єкт незавершеного будівництва в контексті можливості його існування в подільній та неподільній формі, якими обставинами цей суб'єкт повинен керуватись, зокрема, документами або ж лише встановленими законом критеріями, варто встановити на рівні закону для того, щоб суб'єкти державної реєстрації прав мали необхідний інструментарій і методику вирішення відповідної проблеми в умовах практики правозастосування, а суди були здатні ефективно вирішувати відповідні справи.

До речі, питання диференціації нерухомості на просту (неподільна) і складну (подільна) досить комплексно розглянуто А.І. Лозовим у кандидатській дисертації «Підстави припинення спільної часткової власності на нерухоме майно», зокрема, у підр. 2.2 «Виділ частки із нерухомого майна, що перебуває у спільній частковій власності. Поділ спільного нерухомого майна» (Харків, 2015 р.) [7].

Однак найбільш важливим у контексті порушеної проблеми виступає посилення проєкту закону на можливість державної реєстрації права власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва за рішенням суду (абз. 4 ч. 2 ст. 3) [6, ст. 3].

Навіть в умовах дії чинного цивільного законодавства України ч. 4 ст. 27–1 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визначає можливість проведення державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва за рішенням суду [8, ст. 27–1]. Проблема полягає в тому, що, незважаючи на зазначене, Велика Палата Верховного Суду у своїй постанові від 18 грудня 2019 р. у справі № 200/22329/14-ц вказала на те, що визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва, який не прийнятий в експлуатацію, у судовому порядку нормами Цивільного кодексу України чи іншими нормативно-правовими актами не передбачено [9, п. 61]. Водночас така практика нині є загальною. Верховний Суд відступав від сформованих раніше висновків, відповідно до яких констатувалась можливість визнання права власності, наприклад, подружжя на об'єкт незавершеного будівництва із зазначенням часток кожного з них, вказуючи на те, що визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва, який прийнято в експлуатацію, у судовому порядку нормами Цивільного кодексу України, Сімейного кодексу України чи іншими нормативно-правовими актами не передбачено (див.: постанову Великої Палати Верховного Суду від 4 березня 2020 р. у справі № 307/3957/14-ц) [10].

У зв'язку із цим досліджуване положення проєкту закону лише визначає можливість реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва за рішенням суду, що і так визначено чинними нормативно-правовими актами і не реалізовується на практиці. Ефективнішим є визначення на рівні проєкту закону обставин, за яких відбуватиметься звернення до суду з відповідним позовом, а також визначення осіб, які можуть звертатися з відповідним позовом за прикладом, як це реалізовано у ст. 392 ЦК України [11, ст. 392], на яку так часто посилається Верховний Суд під час розгляду справ за позовами

про визнання права власності. Другим варіантом є внесення проєктом закону змін до вказаної статті ЦК України.

Висновки. Пропонований проєкт закону порушує важливу проблему об'єкта незавершеного будівництва. Законодавча ініціатива вдосконалює розуміння сутності відповідного блага і чи не вперше здійснює його диференціацію на види.

Сучасною і перспективною варто визнати концепцію, яку умовно можна назвати «фантомізація» об'єкта незавершеного будівництва. Наділення відповідним статусом умовного блага, тобто нерухомості, яка лише буде створена в майбутньому і щодо будівництва якої навіть може не бути розпочата підготовка, створює справді досить широке поле для можливого юридичного конструювання відносин у сфері інвестування в будівництво житла.

Водночас проєкт закону визначає можливість державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва за рішенням суду, ігнорує сучасну проблему реалізації такої можливості у практиці правозастосування. Як наслідок, проєкт закону лише дублює нормативне положення, яке і так закріплено в Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» і яке, однак, не забезпечує можливості власника відповідного об'єкта захистити своє право власності на нього шляхом визнання в судовому порядку.

У даному разі можна було б посилатись на те, що законодавча ініціатива спрямовується на вирішення інших проблем, проте, якщо проєкт закону все ж таки вносить зміни у визначення об'єкта незавершеного будівництва, що міститься в Законі України «Про іпотеку», і таким чином включає у предмет свого потенційного регулювання відповідну проблематику, тоді б його ефективність як засобу правового регулювання суспільних відносин могла б бути підвищена завдяки відповідним законодавчим змінам.

Вдихнути «життя» у відповідне нормативне положення, яке визначає можливість реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва за рішенням суду, може окремий припис проєкту закону, відповідно до якого власник неподільного об'єкта незавершеного будівництва може пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорується або не визнається іншою особою.

Такий підхід міг би сприяти вирішенню актуальної проблеми, що склалась у практиці правозастосування, отже, підвищити ефективність захисту відповідних суб'єктивних цивільних прав на об'єкти незавершеного будівництва.

Література:

1. Конституція України, станом на 26 лютого 2021 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141 (зі змінами).
2. Більовський О.А. Державна житлова політика України: проблема соціально-економічної ефективності : аналітична доповідь. Київ : Нац. ін-т стратегіч. дослідж., 2012. 60 с. URL: https://niss.gov.ua/sites/default/files/2012-10/1016_dop-2ae1c.pdf (дата звернення: 26.02.2021).
3. Асоціація проаналізувала забезпечення житлом чорнобильців. URL: <https://www.auc.org.ua/novyna/asociaciya-proanalizuvala-zabezpechennya-zhytлом-chornobylciv> (дата звернення: 26.02.2021).
4. Ухвала Великої Палати Верховного Суду від 27 лютого 2020 р., судова справа № 344/16879/15-ц. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87902778> (дата звернення: 05.02.2021).
5. Про іпотеку : Закон України від 5 червня 2003 р. № 898-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 38. Ст. 313 (зі змінами).

6. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будують споруджені в майбутньому : проєкт закону, зареєстрований 17 лютого 2021 р. за № 5091. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=71126 (дата звернення: 25.02.2021).
7. Лозовий А.І. Підстави припинення спільної часткової власності на нерухоме майно : дис. ... канд. юрид. наук. Харків, 2015. 219 с.
8. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2016. № 1. Ст. 9 (зі змінами).
9. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 18 грудня 2019 р., судова справа № 200/22329/14-ц. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87144991> (дата звернення: 26.02.2021).
10. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 4 березня 2020 р., судова справа № 307/3957/14-ц. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/88103318> (дата звернення: 26.02.2021).
11. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № № 40–44. Ст. 356 (із змінами).

Spiesivtsev D. The problems of recognition of right of property to assets under construction in context of modern legislative initiatives

Summary. The article is devoted to consideration of the improved approach to determination of essence of assets under construction as an object of subjective civil rights in context of the Bill on the guaranteeing of corporeal rights to immovable things that will be constructed in future, registered in the Verkhovna Rada of Ukraine 17 February 2021 at number 5091.

It is defined that proposed Bill raises the actual problems of an assets under construction. The legislative initiative particularly improves the understanding of the essence

of appropriate good and provides its differentiation into kinds. The concept that can be called “phantomization” of the assets under construction is looked modern and perspective. The recognition as the assets under construction of the immovable thing that would be built in future and which construction is not been started yet really provides the wide field for possible juridical construction of relationships in sphere of housing development.

At the same time the provisions of the Bill defines the possibility of state registration of right of property on indivisible assets under construction according to judgment. The same provision is fixed in the Law of Ukraine On state registration of corporeal rights to real estate and their encumbrances. But such provision does not provide the proper protection of the owners’ right of property to appropriate object in judicial way. The Supreme Court notes that possibilities of recognition of right of property to the assets under construction that are not taken into operation are not defined by Civil Code of Ukraine or by other legislative act.

The author concludes that the provision of the Bill that provides the possibility of state registration of right of property on indivisible assets under construction can be reinvigorated by the other provision according to which the owner can bring the suit for recognition of his rights of property if such right is not recognized of disputed by the other person. The possibility of fixation of this provision in the Bill in context of its subject is grounded.

Considering of the problems arose the author refers to the current legislative provisions of Ukraine as well as judicial practice in appropriate cases.

Key words: assets under construction, recognition of property right, protection, judicial protection, dispute of right.