

ОБ'ЄКТИ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА

На сьогодні набуття права власності на об'єкт незавершеного будівництва залишається проблемним питанням, що вимагає теоретичного аналізу та розробки рекомендацій з вдосконалення чинного цивільного законодавства України. Об'єкт незавершеного будівництва має особливий правовий статус, оскільки відрізняється від об'єктів нерухомого майна, що розташовані на земельній ділянці. Закон України «Про іпотеку» [1] визначає об'єкт незавершеного будівництва як об'єкт будівництва, на який видано дозвіл на будівництво, понесені витрати на його спорудження та не прийнятий в експлуатацію відповідно до законодавства (ст. 1). Відповідно до ч. 3 ст. 331 ЦК України до завершення будівництва, тобто прийняття об'єкта будівництва до експлуатації, право власності існує лише щодо матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва.

Право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту його державної реєстрації.

До об'єктів незавершеного будівництва, зокрема, можуть бути віднесені будівлі, споруди, які перебувають у недобудованому стані, включаючи як законсервовані об'єкти, так і ті, що продовжують будуватися, а також добудовані об'єкти, які однак не введені до експлуатації. Ознаками, які дозволяють використовувати щодо матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі будівництва, режим об'єкта незавершеного будівництва, є наступні: знаходження об'єкта будівництва, переміщення якого є неможливим без його знецінення та зміни його цільового призначення, на земельній ділянці; наявність дозволу на будівництво; об'єкт будівництва неведений до експлуатації.

За необхідності власник матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі будівництва, може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва після проведення державної реєстрації

права власності на нього відповідно до закону (абз. 2 ч. 3 ст. 331 ЦК України).

Порядок державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва регламентується у ст. 27–1 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [2]. Для державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва необхідні такі документи, які посвідчують речове право на земельну ділянку під таким об'єктом, надають право на виконання будівельних робіт, містять опис об'єкта незавершеного будівництва за результатами технічної інвентаризації такого об'єкта (технічний паспорт, із зазначенням відсотка готовності).

При цьому, як зазначено у ч. 3 ст. 27–1 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», державна реєстрація права власності на об'єкт незавершеного будівництва, набутого на підставі договору, здійснюється на підставі такого договору. Державна реєстрація права власності на об'єкт незавершеного будівництва, яке виникає у результаті вчинення нотаріальної дії з ним, що має наслідком набуття, зміну чи припинення речових прав, їх обтяжень, проводиться нотаріусом, яким вчинено відповідну нотаріальну дію, крім випадків нотаріального посвідчення правочину, правовий наслідок якого пов'язується з настанням певної обставини (ст. 31–2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Відповідно до ч. 4 цієї статті державна реєстрація права власності на об'єкт незавершеного будівництва здійснюється на підставі рішення суду, що набрало законної сили, якщо право власності на нього набуто на підставі такого рішення. Слід зазначити, що набуття права власності на об'єкт незавершеного будівництва на підставі рішення суду не відповідає цивілістичній концепції позову про визнання права та створює передумови для суперечливої судової практики з питання визнання права власності у судовому порядку. Так, висновок про відсутність передбачених законом підстав для визнання за позивачем права власності на об'єкт незавершеного будівництва, не прийнятого до експлуатації, міститься, зокрема, у постанові Верхов-

ного Суду України від 27.05.2015 р. у справі № 6–159цс15, постанові ККС ВС від 25.08.2020 р. у справі № 760/21223/17-ц та ін.

У постановах Верховного Суду України від 24.06.2015 р. № 6–318цс15, від 18.11.2015 р. № 6–1858цс15 також зазначається, що у судовому порядку не може бути визнане право власності на новостворене майно за позовом, заявленим до будівельної компанії, оскільки зазначене суперечить вимогам ст. 15, 331 ЦК України, через те, що об'єкт будівництва не існує на момент спору, а тому право власності на нього не може існувати.

Однак, у справі № 344/16879/15-ц Верховний Суд в своїй ухвалі від 05.02.2020 р. щодо визнання права власності на нерухоме майно дійшов висновку про необхідність визнання права власності на об'єкт інвестування за позивачкою, яка повністю сплатила кошти за договором купівлі-продажу майнових прав на новозбудоване майно, оскільки відповідачі не визнають право власності позивачки на спірне нерухоме майно, а іншим способом вона не може захистити своє право.

Отже, на сьогодні не сформована єдина судова практика щодо визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва. Власник майна може пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорується або не визнається іншою особою, а також у разі втрати ним документа, який засвідчує його право власності. Позови про визнання права власності спрямовані на захист можливості здійснення права власності шляхом підтвердження в судовому порядку факту приналежності йому спірного майна на праві власності.

Відповідно до п. 15 Постанови Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав» [3] від 07.02.2014 р. № 5 зазначається, що до завершення будівництва (створення) майна, а якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, то до моменту прийняття його до експлуатації, або якщо право власності на таке нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, то до моменту державної реєстрації, право власності на новостворене майно та об'єкт незавершеного будівництва не виникає (ст. 331 ЦК

України).

Отже, законом не передбачено можливість визнання права власності на новостворене майно та об'єкт незавершеного будівництва у судовому порядку, якщо право власності на таке майно не було зареєстроване раніше в установленому законодавством порядку.

Література:

1. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 38. Ст. 313.

2. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. Відомості Верховної Ради України. 2004. № 51. Ст. 553.

3. Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав: Постанова Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 07.02.2014 № 5. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0005740-14>