

## ПРАВОВІ ПРОБЛЕМИ ЦИВІЛЬНОГО ОБОРОТУ НЕЗАВЕРШЕНИХ ОБ'ЄКТІВ БУДІВНИЦТВА

*Анализируется правовое регулирование возникновения права собственности на объекты незавершенного строительства. Критикуется концепция ст. 331 ЦК Украины, которая наделяет правом на отчуждение объекта незавершенного строительства собственника материалов и оборудования, не признавая его собственником объекта незавершенного строительства. Предлагается выделить такой объект гражданских прав, как объект незавершенного строительства, право собственности на который возникает с момента внесения его в государственный реестр.*

*This article contains the analysis of legal regulation of occurrence of the property right to objects of incomplete building. The concept of the article 331 of the Civil Code of Ukraine which allocates with the right to alienation of object of incomplete building to the proprietor of materials and the equipment is criticised, because of unrecognising him as a proprietor of object of incomplete building. It is offered to allocate such object of the civil rights as object of incomplete building, the property right on which accrues from the moment of its including into the state register.*

Правові проблеми права власності на об'єкти нерухомості завжди були у центрі уваги представників цивілістичної науки. Їм було присвячено значна кількість наукових досліджень, серед яких праці таких радянських учених, як В.М. Маслов<sup>1</sup>, В.Ф. Чигир<sup>2</sup>, П.С. Нікитюк<sup>3</sup>, О.Н. Кудрявцев<sup>4</sup>, Т.Н. Лісниченко<sup>5</sup>, М.К. Подберезський<sup>6</sup>, сучасних українських цивілістів, як М.К. Галянтич<sup>7</sup>; І.В. Бандурка<sup>8</sup>, С.О. Мічурін<sup>9</sup> та ін. Але питання цивільно-правового регулювання обороту прав на об'єкти незавершенного будівництва не були предметом дослідження науковців.

Актуальність цієї проблеми пов'язана з необхідністю реалізації Закону «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», в якому одним із напрямів подолання кризових явищ у будівельній галузі та житловому будівництві визнано викуп у забудовників та/або фінансових установ нереалізованого житла в об'єктах будівництва, що спонсоровувалися 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. Також існує необхідність розробки цивільно-правових засад реалізації Концепції Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2009-2016 роки, яка затверджена розпорядженням Кабінету Міністрів України від 22 жовтня 2008 р. № 1406-р.

Будівництво об'єктів нерухомості та виникнення права власності на них є досить складним та тривалим процесом. Тому завжди стояло питання цивільного обороту об'єктів нерухомості, будівництво яких не завершено або на які у порядку, визначеному законодавством, не оформлено право власності.

Правові підходи до регулювання обороту об'єктів нерухомості, будівництво яких не завершено, досить стрімко змінювалися за роки незалежності України.

Право на продаж об'єктів незавершеного будівництва було закріплено ще Законом УРСР «Про державний нотаріат» (1974 р.), який діяв до 1 січня 1994 р. Стаття 35 Закону встановлювала, що угода про відчуження жилого будинку (частини будинку), будівництво якого не закінчено, посвідчується за наявності рішення виконавчого комітету районної, міської, селищної Ради народних депутатів про згоду на таке відчуження, а угода про відчуження жилого будинку (частини будинку), який знаходиться в сільській місцевості, посвідчується лише за умови, що набувачу в установленому порядку надається в користування земельна ділянка при будинку, за винятком випадків продажу будинків на знос чи перенесення.

Закон «Про нотаріат» (в редакції 1994 р.) встановив дещо інші підходи до регулювання цих відносин, закріпивши правило, відповідно до якого угоди про відчуження жилого будинку, будівництво якого не закінчено, посвідчувалися за наявності рішення виконавчого комітету місцевої Ради народних депутатів або відповідної місцевої державної адміністрації про згоду на таке відчуження (ст. 55).

При цьому, відповідно до п. 54 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженої наказом Міністерства юстиції України від 18 червня 1994 р. при посвідченні договору про відчуження жилого будинку, будівництво якого не закінчено, нотаріус повинен був перевіряти ті ж обставини і вимагати ті ж документи, що й при відчуженні жилого будинку, будівництво якого закінчене, крім витягу з Реєстру прав власності на нерухоме майно чи довідки, виданої виконавчим комітетом відповідної Ради народних депутатів – у місцевості, де інвентаризація не проведена. Відомості про вартість будівельних робіт і матеріалів, а також процент готовності незакінченого будівництвом будинку містяться в довідці органу технічної інвентаризації (виконавчого комітету відповідної Ради народних депутатів – у місцевості, де інвентаризація не проведена), яка обов'язково подається при посвідченні договору відчуження жилого будинку, не закінченого будівництвом. Отже, ці вище роки, був можливим оборот тільки незавершених будівництвом житлових будинків.

Слід звернути увагу, що ЦК УРСР (1963 р.) не встановлював можливість відчуження об'єктів незавершеного будівництва. На початку 90-х років в Україні почалися процеси приватизації державного та комунального майна. Але відсутність законодавчої можливості відчуження об'єктів нерухомості, будівництво яких не завершено, стало перепоною для приватизаційних процесів. Тільки 14 вересня 2000 р. було прийнято Закон України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва». Цей Закон визначає особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва, що перебувають у державній власності, включаючи законсервовані об'єкти, а також за ініціативою органів, уповноважених управляти відповідним державним майном, об'єктів незавершеного будівництва, що утримуються на балансах підприємств, які не підлягають приватизації. Відчуження об'єктів незавершеного будівництва, що є в комунальній власності, регулювалися також цим Законом та здійснювалися органами місцевого самоврядування.

Стаття 6 Закону встановлювала наступні способи приватизації об'єктів незавершеного будівництва, що здійснюється органами приватизації, у тому числі за участю уповноважених ними юридичних осіб: продаж на аукціоні, за конкурсом; продаж шляхом викупу за наявності одного покупця безпосередньо цьому покупцеві із забезпеченням ним умов приватизації об'єкта; внесення об'єкта незавершеного будівництва до статутного фонду господарського товариства як внеску

держави з наступною приватизацією акцій (часток, паїв) у порядку, встановленому установчими документами товариства та законодавством України, після завершення будівництва відповідного об'єкта; продаж під розбирання. Покупець, який придбав об'єкт незавершеного будівництва під розбирання, за бажанням міг придбати земельну ділянку, на якій розташований цей об'єкт, тільки під забудову. Із зазначеного можна було зробити висновок, що до цивільного обороту були включені об'єкти незавершеного будівництва (як спеціальний вид нерухомого майна) та будівельні матеріали (речі) під розбирання. Останні види об'єктів цивільних прав навряд чи можна було віднести до об'єктів нерухомості.

Стаття 12 Закону встановлювала особливий порядок набуття права власності на об'єкти незавершеного будівництва. Представник органу приватизації та покупець об'єкта незавершеного після сплати повної вартості придбаного об'єкта незавершеного будівництва, а в разі надання розстрочки платежу – 50 відсотків (для об'єктів незавершеного будівництва житлового призначення – 30 відсотків) вартості цього об'єкта, підписують акт приймання-передачі об'єкта незавершеного будівництва. Право власності на об'єкт незавершеного будівництва виникло у покупця з моменту підписання акта приймання-передачі (ст. 12 Закону).

Прийняття нового ЦК змінило правові підходи до визначення порядку обороту об'єктів незавершеного будівництва. Правові засади виникнення права власності на об'єкти нерухомості, що є об'єктами незавершеного будівництва, визначила ст. 331 ЦК, яка закріпила можливість набуття права власності на недобудоване нерухоме майно, якщо буде встановлено, що частка робіт, яка не виконана відповідно до проекту є незначною. При цьому кодекс не розкривав зміст поняття «незначної частки будівельних робіт, які не виконані». Але такі підходи до правового регулювання набуття права власності на об'єкти нерухомого майна, що є об'єктами незавершеного будівництва, не витримали часу. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» від 15.12.05 № 3201-IV з ст. 331 ЦК України виключено частину четверту, яка передбачала можливість визнання права власності за заявою заінтересованої особи судом на недобудоване нерухоме майно.

Водночас в ч. 3 ст. 331 ЦК було доповнено положенням, відповідно до якого особи, що визнавалися власниками матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення матеріалів, обладнання тощо, котрі були використані в процесі цього будівництва (створення майна) у разі необхідності мали право укладати 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.

Такі підходи до правового обороту об'єктів нерухомого майна, незавершених будівництвом, викликали досить багато запитань. Перш за все це питання визнання осіб, які відчужують такі об'єкти їх власниками. Ч. 3 ст. 331 ЦК називає таких осіб власниками матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна). Отже, відчужувач не визнається власником об'єкта незавершеного будівництва нерухомості.

Водночас, абз. 2 ч. 3 ст. 331 ЦК зазначає на можливість реєстрації права власності 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. Отже, все ж такі реєструється право власності на об'єкти незавершеного будівництва об'єкта нерухомості.

На сьогодні не існує нормативного регулювання реєстрації права власності на такі об'єкти. Міністерство юстиції своїм листом від 10.05.2006 № 19-32/1 роз'яснило, що:

– при здійсненні державної реєстрації прав власності на нерухоме майно до Реєстру прав власності на нерухоме майно вносяться наступні записи: - у графі «тип об'єкта» – запис про те, що це є об'єкт незавершеного будівництва; у графі «підстава виникнення права власності» – запис, в якому зазначається, що такою підставою для первинної реєстрації є державний акт на право власності або постійного користування земельною ділянкою, або договір оренди земельної ділянки, договори, що свідчать про підстави виникнення права власності заявника (заявників) на об'єкт незавершеного будівництва, або рішення суду;

– у разі здійснення наступних трансакцій з нерухомим майном, підставою для реєстрації буде, зокрема, рішення суду або договори відчуження об'єкта незавершеного будівництва;

– свідоцтво про право власності на об'єкт незавершеного будівництва для державної реєстрації цих об'єктів не видається;

– 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.

Отже, у державному реєстрі реєструється право власності на об'єкт незавершеного будівництва, але це суперечить положенням ч. 2 та 3 ст. 331 ЦК, які передбачають, що право власності на новостворені об'єкти нерухомого майна виникає тільки з моменту завершення будівництва та прийняття його в експлуатацію. Якщо звернутися до аналізу Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженої наказом Міністерства юстиції України від 03.03.2004 № 20/5, зареєстрованої в Мін'юсті України 03.03.2004 за № 283/8882, то один із розділів цієї Інструкції «Посвідчення договорів про відчуження об'єктів незавершеного будівництва» встановлює, що при посвідченні договорів відчуження недобудованого нерухомого майна нотаріус вимагає як правовстановлюючий документ рішення суду, що набрало законної сили, про визнання права власності на недобудоване нерухоме майно, а у разі, якщо власник недобудованого нерухомого майна набув право власності на це майно до набрання чинності Цивільним кодексом України (01.01.2004), то це майно може бути предметом відчуження. Отже, як бачимо, до Інструкції не були внесені зміни, пов'язані з прийняттям Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» від 15.12.05 № 3201-IV. Загалом Інструкція ґрунтується на ч. 4 ст. 331 ЦК, яка виключена із Кодексу. Водночас навряд чи можна керуватися положеннями листа Міністерства юстиції від 10.05.2006 № 19-32/1, який не може стати підставою для вчинення нотаріального посвідчення договорів, предметом яких є незавершені об'єкти нерухомого майна.

Прийняття ЦК також змінило правові підходи до виникнення права власності на об'єкт незавершеного будівництва, який приватизується. Нова редакція ч. 2

ст. 12 «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» встановила, що право власності на об'єкт незавершеного будівництва виникає у покупця з моменту державної реєстрації договору купівлі-продажу. Такі підходи до визначення моменту набуття права власності на об'єкти нерухомості, будівництво яких не завершено, напевно, були викликані тим, що відповідно ч. 4 ст. 334 ЦК у випадку необхідності реєстрації договору про відчуження майна, право власності на майно виникає з моменту державної реєстрації. Але п. 77 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України встановлює, що нотаріус відмовляє у посвідченні договору відчуження об'єкта незавершеного будівництва, придбаного шляхом приватизації, а також земельної ділянки, на якій розташований цей об'єкт (ст. 19 Закону України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва»). При цьому нотаріус роз'яснює сторонам, що договір про відчуження може бути посвідчений після завершення будівництва, введення об'єкта в експлуатацію та отримання в установленому порядку свідоцтва про право власності на цей об'єкт нерухомого майна.

Такі правові підходи Інструкції досить дивні, оскільки виникає питання про те, хто буде добудовувати об'єкти незавершеного будівництва, які приватизуються, якщо покупці не набувають на них право власності.

Аналогічні проблеми правового регулювання режиму об'єктів нерухомості, будівництво яких не завершено, виникали в інших постсоціалістичних країнах. Ст. 219 ЦК Російської Федерації встановила, що право власності на будівлі, спруди та інше новостворене нерухоме майно, яке підлягає державній реєстрації, виникає з моменту такої реєстрації. Позитивним у такому підході є визначення одного юридичного факту виникнення права власності на об'єкти нерухомості. Також позитивним є визнання ст. 130 ЦК РФ об'єктів незавершеного будівництва оборотоздатними об'єктами цивільних прав. Слід зазначити, що такі зміни у ЦК РФ внесені тільки 30 грудня 2004 р.

Підбиваючи підсумки аналізу правового регулювання обороту об'єктів незавершеного будівництва в Україні, можна зробити наступні висновки:

1. В Україні не існує сталої концепції правового регулювання обороту об'єктів нерухомого майна, будівництво яких не завершено.

2. Можна виділити декілька етапів розвитку законодавства України, яке регулює ці відносини: визнання права власності на незавершені будівництвом об'єкти нерухомості на підставі рішення місцевих органів (ст. 55 Закону «Про нотаріат»; визнання судом права власності на недобудоване нерухоме майно, якщо буде встановлено, що частка робіт, яка не виконана, відповідно до проекту є незначною (ч. 4 ст. 331 ЦК); надання права власникам матеріалів, обладнання тощо, до закінчення будівництва укладати договори щодо об'єкта незавершеного будівництва, право власності на який реєструється державними органами реєстрації прав на об'єкти нерухомості (абз.2 ч.3 ст. 331).

3. Існує потреба виділення такого спеціального оборотоздатного об'єкта цивільних прав, як об'єкт незавершеного будівництва, який повинен визнаватися предметом цивільно-правових договорів, а також включатися до спадкового майна.

4. При посвідченні договорів, предметом яких є об'єкт незавершеного будівництва нотаріуси повинні вимагати лише документи, які підтверджують права забудовника на будівництво об'єкту нерухомості, його прав на земельну ділянку та документ, який підтверджує проведення технічної інвентаризації об'єкту незавершеного будівництва.

5. З метою включення до цивільного обороту об'єктів незавершеного будівництва, пропонуємо надати право особам, які його здійснюють, провадити реєстрацію права власності на цей об'єкт незалежно від ступеня його готовності.

6. Визначити момент виникнення права власності на новостворене нерухоме майно з моменту внесення його до державного реєстру.

Розглянуті проблеми не вирішують усіх спірних питань, які виникають в теорії цивільного права та на практиці, та які пов'язані з оборотом новоствореного нерухомого майна. Зокрема, потребують вирішення питання правового регулювання державної реєстрації права на забудову земельної ділянки та права власності на новостворене нерухоме майно, визначення виду правостановлюючого документа, відповідно до якого особи набувають право власності на таке майно.

1. *Маслов В.Ф.* Право личной собственности на жилой дом в СССР: Автореф. дисс.... канд. юрид. наук. – Х., 1951. – 28 с. 2. *Чигир В.Ф.* Жилищное правоотношение: Автореф. дисс... доктора юрид. наук. – Мн., 1970. – 35 с. 3. *Никитюк П.С.* Основания возникновения и прекращения права личной собственности на жилой дом в СССР: Автореф. дисс... кандидата юрид. наук. – К., 1963. – 23 с. 4. *Кудрявцев О.Н.* Приобретение и осуществление права личной собственности на жилой дом: Автореф. дисс... канд. юрид. наук. – Х., 1966. – 20 с. 5. *Лисниченко Т.Н.* Правовые вопросы коллективного жилищного строительства: Автореф. дисс...канд. юрид. наук / – К., 1963. – 17 с. 6. *Подберезский Н.К.* Право на индивидуальное строительство жилого дома – одна из форм реализации конституционного права на жилище в СССР: Автореф. дисс.... канд. юрид. наук. – Х., 1986. – 13 с. 7. *Галантич М.К.* Приватноправові засади реалізації житлових прав громадян в Україні: Автореф. дис... д-ра юрид. наук. – К., 2008. – 40 с. 8. *Бандурка І.В.* Цивільно-правові основи приватизації житла в Україні: Автореф. дис... канд. юрид. наук. – Х., 1998. – 23 с. 9. *Мічурін Є.О.* Цивільний договір як один із засобів реалізації права на житло: Автореф. дис... канд. юрид. наук. – Х., 2000. – 16 с.

**А. М. АПАНАСЕНКО**

## ДО ПИТАННЯ ПРО ПІДСТАВИ ДИФЕРЕНЦІАЦІЇ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ СОЦІАЛЬНО-ТРУДОВИХ ВІДНОСИН

Научна стаття посвящена аналізу некоторых оснований дифференциации, а также их влиянию на правовое регулирование социально-трудовых отношений. В работе исследованы признаки территориальной дифференциации, особенности дифференциации в зависимости от численности работников малых и средних предприятий, уточняется критерий отраслевой дифференциации. Кроме того, анализируются некоторые особенности субъектного критерия дифференциации. На основании проведенного исследования сформулированы предложения по совершенствованию трудового законодательства про необходимость закрепления общих оснований дифференциации, ее пределов, а также проведения ее не только на законодательном уровне, но и на договорном.

The research paper concerns certain differentiation foundations and their effect upon juridical regulation of social and labour relations. The characteristics of territorial differentia-