

НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НОВОСТВОРЕНЕ МАЙНО ТА ОБ'ЄКТИ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА

ACQUISITION OF OWNERSHIP OF NEWLY CREATED PROPERTY AND UNFINISHED CONSTRUCTION OBJECTS

Харченко Г.Г., д.ю.н., професор,
професор кафедри цивільного права

Навчально-науковий інститут права
Київського національного університету імені Тараса Шевченка

У статті проведено аналіз та висвітлені особливості передбаченого у ст. 331 Цивільного кодексу України способу набуття права власності на новостворене майно та об'єкти незавершеного будівництва.

Підкреслено, що виготовлення (створення) нової речі як і будь-який процес передбачає, принаймні, дві основні стадії – початок та завершення. Залежно від того, на якій стадії знаходиться процес створення нової речі об'єкт отримує різну правову кваліфікацію. Об'єкт незавершеного будівництва пов'язаний із початковою стадією процесу, тобто коли будівництво розпочато і ще не завершено, тоді як створення нової речі є завершенням процесу, тобто остаточним здійсненням перетворення речі (речей) в іншу нову річ.

Момент завершення виготовлення (створення) нової речі законодавством може визначатися по-різному: як правило, за фактом її створення, але в окремих випадках, передбачених законом, момент виготовлення (створення) нової речі може визначатися й іншими обставинами. Так, для рухомих речей момент виготовлення (створення) нової речі визначається моментом закінчення відповідної діяльності щодо її створення (виготовлення, збирання, переробки). Для нерухомих речей завершення процесу створення нової речі з точки зору цивільного права може визначатися й іншими чинниками, зокрема обов'язковістю прийняття її до експлуатації (наприклад, житловий будинок) або обов'язковістю державної реєстрації нової земельної ділянки в Державному земельному кадастрі й присвоєння їй кадастрового номера. Момент виготовлення (створення) нової речі визначає подальшу можливість набуття права власності на таку річ.

Зазначено, що у правознавчих колах існує полеміка навколо того, чи можна при вирішенні спірних ситуацій щодо набуття права власності на нову річ одночасно застосовувати окремі положення і ст. 331, і ст. 332 Цивільного кодексу України, чи норми зазначених статей спрямовані на врегулювання різних, не пов'язаних між собою ситуацій: у першому випадку виготовлення (створення) особою нової речі зі своїх речей (матеріалів) (ст. 331 Цивільного кодексу України), у другому – створення нової речі з чужої речі (матеріалу) (ст. 332 Цивільного кодексу України). Наразі сучасна практика Верховного Суду більшою мірою демонструє перший підхід, тобто дає змогу співвіднести норми ст. 331 та ст. 332 Цивільного кодексу України як загальні і спеціальні, не прив'язуючи правозастосування ст. 331 Цивільного кодексу України виключно до ситуацій з виготовлення (створення) нової речі з власних речей (матеріалів).

Зроблено висновок, що сьогодні правильне використання такого способу набуття права власності як набуття права власності на новостворене майно та об'єкти незавершеного будівництва визначається не лише приписами ст. 331 Цивільного кодексу України, а потребує комплексного врахування й інших положень цивільного законодавства України, де поряд з нормами Цивільного кодексу України важливо значення можуть відігравати і норми спеціальних законів разом з підзаконними актами.

Ключові слова: право власності, спосіб набуття права власності, новостворене майно, об'єкт незавершеного будівництва.

The article analyzes and highlights the features of the manner of acquiring ownership of newly created property and unfinished construction objects provided for in Art. 331 of the Civil Code of Ukraine.

It is emphasized that the production (creation) of a new thing, like any process, involves at least two main stages – the beginning and the end. Depending on the stage of the process of creating a new thing, the object receives different legal qualifications. The unfinished construction object is associated with the initial stage of the process, that is, when construction has begun and is not yet completed, while the creation of a new thing is the completion of the process, i.e. the final realization of the transformation of a thing(s) into another new thing.

The moment of completion of the production (creation) of a new thing may be determined by law in different ways: as a rule, by the fact of its creation, but in certain cases provided for by law, the moment of production (creation) of a new thing may be determined by other circumstances. Thus, for movable things, the moment of production (creation) of a new thing is determined by the moment of completion of the relevant activity for its creation (production, assembly, processing). For immovable things, the completion of the process of creating a new thing from the point of view of civil law may also be determined by other factors, in particular, the obligation to accept it for operation (for example, a residential building) or the obligation to state register a new land plot in the State Land Cadastre and assign it a cadastral number. The moment of production (creation) of a new thing determines the subsequent possibility of acquiring ownership of such a thing.

It is noted that in legal circles there is a controversy about whether it is possible to simultaneously apply separate provisions of both Art. 331 and Art. 332 of the Civil Code of Ukraine when resolving disputes regarding the acquisition of ownership of a new thing, or whether the provisions of the specified articles are aimed at regulating different, unrelated situations: in the first case, the production (creation) of a new thing by a person from his own things (materials) (Art. 331 of the Civil Code of Ukraine), in the second – the creation of a new thing from someone else's thing (material) (Art. 332 of the Civil Code of Ukraine). At present, the current practice of the Supreme Court largely demonstrates the first approach, that is, it allows correlating the norms of Articles 331 and 332 of the Civil Code of Ukraine as general and special, without linking the enforcement of Art. 331 of the Civil Code of Ukraine exclusively to situations involving the production (creation) of a new thing from one's own things (materials).

It is concluded that today the correct use of such a manner of acquiring ownership as acquisition of ownership of newly created property and unfinished construction objects is determined not only by the provisions of Art. 331 of the Civil Code of Ukraine, but also requires comprehensive consideration of other provisions of the civil legislation of Ukraine, where, along with the norms of the Civil Code of Ukraine, the norms of special laws together with subordinate legislation can play an important role.

Key words: ownership, manner of acquiring ownership, newly created property, unfinished construction object.

Сьогодні серед різноманітних способів набуття права власності, передбачених положеннями Цивільного кодексу України [1] (далі – ЦК України), одне із провідних місць посідає ст. 331 ЦК України, норми якої визначають загальні підстави та порядок набуття права власності на новостворене майно та об'єкти незавершеного будівництва. Визначений у статті спосіб набуття права

власності є первинним, оскільки врегульовує відносини щодо набуття права власності на новостворену річ (в тому числі, на об'єкт незавершеного будівництва), на яку раніше не було і не могло бути встановлене нічье право власності [2].

Варто звернути увагу, що на практиці застосування будь-якого визначеного законом способу набуття права

власності є неможливим без правильного усвідомлення і праворозуміння відповідних норм цивільного законодавства. Понад це свою прикладну роль у такому розумінні, безсумнівно, відіграє й судова практика, яка здатна привносити у спосіб набуття права власності свої додаткові юридичні тонкощі правозастосування.

З огляду на це *метою написання цієї статті* є аналіз і визначення особливостей використання передбаченого у ст. 331 ЦК України способу набуття права власності на новостворене майно та об'єкти незавершеного будівництва.

Серед цивілістів, які у своїх наукових дослідженнях переймалися порушенням вище питання, а саме способом набуття права власності на новостворене майно та об'єкти незавершеного будівництва, можна відзначити чимало правознавців, зокрема, Г. Бокань, Ю. Брикайло, О. Дзера, В. Калітенко, С. Сліпченко та ін., однак, попри це, актуальність зазначеного питання від цього не зменшується, враховуючи повсякденні зміни нашого життя і правозастосовної практики.

Доцільно зазначити, що ст. 331 ЦК України врегулює питання набуття права власності щодо двох категорій речей – нової речі (новоствореного майна) та об'єкта незавершеного будівництва.

Виготовлення (створення) нової речі як і будь-який процес передбачає, принаймні, дві основні стадії – початок та завершення. Залежно від того, на якій стадії знаходиться процес створення нової речі об'єкт отримує різну правову кваліфікацію.

Об'єкт незавершеного будівництва пов'язаний із початковою стадією процесу, тобто коли будівництво розпочато і ще не завершено. Аналіз правової природи об'єкта незавершеного будівництва, зокрема крізь призму норми абз. 1 ч. 3 ст. 331 ЦК України, дає можливість виділити, принаймні, такі основні ознаки об'єкта незавершеного будівництва:

- міцний (грунтовний) характер об'єкта будівництва, що зводиться, який дає можливість зробити висновок, що такий об'єкт створюється на довгий період експлуатації, утворюючи при цьому єдине ціле із земельною ділянкою, та відмежовуючи вказаний об'єкт від малих архітектурних форм, тимчасових споруд тощо;

- будівництво здійснюється, як правило, на підставі дозвільних документів, виданих відповідно до законодавства у сфері регулювання містобудівної діяльності (див., зокрема, Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р. № 3038-VI [3]);

- відсутність стовідсоткової готовності об'єкта незавершеного будівництва, що унеможливує використання його за призначенням та введення відповідно до законодавства в експлуатацію [4].

На відміну від об'єкта незавершеного будівництва, створення нової речі є завершенням процесу, тобто остаточним здійсненням перетворення речі (речей) в іншу нову річ. Наразі чинне цивільне законодавство України не дає чітких й остаточних критеріїв, за якими річ, виготовлену (створену) за рахунок використання іншої речі (речей), можна б було визначати як нову. Наявна судова практика, між тим, визначає нову річ як річ, що повинна мати істотно інші ознаки (властивості) порівняно із тим матеріалом (річчю/речами), який був використаний у її створенні (виготовленні) [5]. При цьому, як зазначає Верховний Суд в своїх рішеннях, збільшення вартості майна, комерційної привабливості, майбутньої економічної вигоди від об'єкта, а також поліпшення технічного, фізичного, функціонального стану речі не може бути достатньою підставою для висновку про створення нової речі [5]. Втім, зазначені Верховним Судом чинники є оціночними і мають сприйматися в контексті особливостей чинного законодавства України, яке не виключає утворення нової речі в тому числі через поліпшення раніше існуючої речі (ч. 4 ст. 778 ЦК України [1]).

Практикою Верховного Суду також визначається, що об'єкт нерухомого майна, створений з прив'язкою до вже існуючої нерухомості, з використанням її функціональних елементів не є новоствореним [6]. Новою є річ, яка має істотно інші ознаки у порівнянні з попереднім об'єктом [5].

Момент завершення виготовлення (створення) нової речі законодавством може визначатися по-різному: як правило, за фактом її створення, але в окремих випадках, передбачених законом, момент виготовлення (створення) нової речі може визначатися й іншими обставинами.

Так, для рухомих речей момент виготовлення (створення) нової речі визначається моментом закінчення відповідної діяльності щодо її створення (виготовлення, збирання, переробки), саме такого висновку дійшов Верховний Суд з аналізу положень ст. 179 та ч. 1 ст. 331 ЦК України [7]. Для нерухомих речей завершення процесу створення нової речі з точки зору цивільного права може визначатися й іншими чинниками, зокрема обов'язковістю прийняття її до експлуатації (наприклад, житловий будинок) або обов'язковістю державної реєстрації нової земельної ділянки в Державному земельному кадастрі й присвоєння їй кадастрового номера (ст. 79¹ Земельного кодексу України [8]).

Момент виготовлення (створення) нової речі визначає подальшу можливість набуття права власності на таку річ. У ч. 1 ст. 331 ЦК України сформульовано загальне правило щодо моменту виникнення права власності на нову річ, де у абз. 1 зазначено, що право власності на нову річ, яка виготовлена (створена) особою, набувається нею відразу через факт її створення, якщо інше не встановлено договором або законом [1]. Під дію цього загального правила підпадають випадки, коли особа виготовила (створила) нову річ з власних речей (матеріалів) як в межах договірних відносин з третіми особами, так і самостійно в позадоговірних відносинах. У разі якщо особа виготовила (створила) річ зі своїх матеріалів на підставі договору, вона стає власником цієї речі, що, між іншим, не виключає того, що потім своє право власності ця особа має передати іншій особі відповідно до умов того самого договору (наприклад, договору побутового підряду).

Законом або договором можуть бути передбачені винятки із дії загального правила, сформульованого нормою абз. 1 ч. 1 ст. 331 ЦК України. Один з таких винятків передбачає, зокрема, ст. 332 ЦК України, відповідно до якої особа, яка самостійно переробила чужу річ, *не набуває* право власності на нову річ, окрім випадків якщо вартість утвореної шляхом переробки нової речі істотно перевищує вартість використаного для цього чужого матеріалу і особа, яка виготовила (створила) таку річ, має бажання набутти право власності на неї [1].

Доречно зазначити, що у правознавчих колах існує полеміка навколо того, чи можна при вирішенні спірних ситуацій щодо набуття права власності на нову річ одночасно застосовувати окремі положення і ст. 331, і ст. 332 ЦК України, чи норми зазначених статей спрямовані на регулювання різних, не пов'язаних між собою ситуацій: у першому випадку виготовлення (створення) особою нової речі зі своїх речей (матеріалів) (ст. 331 ЦК України), у другому – створення нової речі з чужої речі (матеріалу) (ст. 332 ЦК України). Наразі сучасна практика Верховного Суду більшою мірою демонструє перший підхід, тобто дає змогу співвідносити норми ст. 331 та ст. 332 ЦК України як загальні і спеціальні, не прив'язуючи правозастосування ст. 331 ЦК України виключно до ситуацій з виготовлення (створення) нової речі з власних речей (матеріалів) [9].

У ч. 2 ст. 331 ЦК України передбачає, що право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна) [1]. Однак, якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту

його прийняття до експлуатації. Ці вимоги законодавства щодо набуття права власності на нову нерухому річ доповнює ч. 3 ст. 331 ЦК України, вказуючи, що якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, момент виникнення права власності на таке майно пов'язується з моментом державної реєстрації права власності [1]. Наразі чинне цивільне законодавство України містить імперативний припис, що право власності, так само як й інші речові права, на нерухомі речі потребують обов'язкової державної реєстрації (ч. 1 ст. 182 ЦК України [1]). З фактом такої державної реєстрації Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1.07.2004 р. № 1952-IV пов'язує момент виникнення речових прав на нерухомість (ч. 2 ст. 3) [10].

В питанні визначення особи, на яку має реєструватися право власності на нову нерухому річ, слід враховувати й положення ч. 1 ст. 876 ЦК України, яка визначає, що власником об'єкта будівництва або результату інших будівельних робіт є замовник, якщо інше не передбачено законом або договором [1]. Ця норма є спеціальною по відношенню до норм ст. 331 ЦК України, а тому має пріоритет у застосуванні і може виключати застосування загального правила абз. 2 ч. 1 ст. 331 ЦК України, згідно з якою особа, яка виголовила (створила) річ зі своїх матеріалів на підставі договору, є власником цієї речі [1].

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р. № 3038-VI, зокрема, у ч. 5 ст. 26, передбачає, що стадії реєстрації права власності на закінчений об'єкт будівництва має передувати прийняття такого об'єкта в експлуатацію [3]. Порядком прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів затверджено постановою Кабінету Міністрів України «Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів» від 13.04.2011 р. № 461 [11].

Окремо постановою Кабінету Міністрів України від 07.06.2017 р. № 406 в силу прямої вказівки ч. 2 ст. 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р. № 3038-VI [3] затверджено перелік будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію. До таких об'єктів віднесено, зокрема, військові інженерно-технічні і фортифікаційні споруди для потреб оборони (п. 17) та об'єкти казармено-житлового фонду військових містечок (п. 21) [12].

Доцільного звернути увагу, що спосіб набуття права власності на нові речі, наявний у нормах ст. 331 ЦК України, дає змогу по-різному кваліфікувати дії особи, що спрямовані на виготовлення (створення) нової речі, внаслідок чого може набуватися право власності й остаточно формується підстава для набуття права власності.

Так, у разі якщо закон не пов'язує можливість набуття права власності на нову річ з необхідністю вчинення інших, окрім самих дій особи по створенню для себе нової речі, наприклад, таких дій як: укладення договору, наслідком якого може стати набуття права власності на нову річ, що буде створена в майбутньому, державна реєстрація права власності на нову річ або введення об'єкта містобудування в експлуатацію, що має передувати державній реєстрації права власності на такий об'єкт тощо, то такі дії особи можна кваліфікувати як юридичний вчинок, який виступає самодостатнім юридичним фактом (підставою) для набуття права власності на нову річ просто за фактом виготовлення (створення) нової речі (наприклад, рухомої). Правовий наслідок від дій особи у вигляді набуття права власності на нову річ в такій ситуації настає незалежно від наявності у особи відповідного волевиявлення.

Натомість, скажімо, в контексті набуття права власності на нову нерухому річ підставою для набуття на неї права власності виступають не лише дії щодо виготовлення (створення) нової речі, а й дії, вчинення яких має чітко свідчити про спрямованість волевиявлення майбутнього власника саме на набуття права власності на

нову річ, яка буде створена в майбутньому (укладення договору підряду, державна реєстрація права власності тощо). У таких випадках підстава набуття права власності являє собою відповідно не один юридичний факт, а сукупність таких фактів, тобто юридичний склад, де спрямованість волевиявлення особи на набуття нею права власності на нову річ здобуває кваліфікаційного (істотного) значення.

На відміну від нової нерухомої речі об'єкт незавершеного будівництва розглядається не як окрема річ, а як сукупність різних речей (матеріалів, обладнання тощо), які використовуються у будівництві для створення нової нерухомої речі. Відповідно власником об'єкта незавершеного будівництва у вигляді такої сукупності речей за приписами ч. 3 ст. 331 ЦК України визначається власник цих матеріалів, обладнання тощо [1].

У разі необхідності введення об'єкта незавершеного будівництва у цивільний оборот з метою вчинення щодо нього різного роду правочинів (договорів), абз. 2 ч. 3 ст. 331 ЦК України [1] передбачає право особи, яка є власником матеріалів, обладнання тощо, зареєструвати своє право власності або спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва у відповідності в тому числі з нормами Законів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1.07.2004 р. № 1952-IV [10] та «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» від 15.08.2022 р. № 2518-IX [13]. У такому разі такий об'єкт незавершеного будівництва набуває цивільну оборотоздатність і щодо нього можна вчиняти розпорядження.

Слід звернути увагу, що Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» від 15.08.2022 р. № 2518-IX (далі – Закон) об'єкт незавершеного будівництва визначається дещо відмінно порівняно зі змістом ч. 3 ст. 331 ЦК України. Під ним розуміється об'єкт нерухомого майна, який буде споруджено в майбутньому (будівля, споруда), щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт та який не прийнято в експлуатацію (ст. 1) [13]. Тобто якщо ч. 3 ст. 331 ЦК України процес створення нової речі при незавершеному будівництві прив'язано до початку будівництва як такого і саме тому в абз. 1 ч. 3 ст. 331 ЦК України йдеться про «матеріали, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна)» [1], то в Законі стадія початку будівництва визначається по-іншому і прив'язується до отримання права на виконання будівельних робіт (дозволів), а не фізичного їх виконання. Такі особливості чинного законодавства України слід враховувати в правозастосовній практиці, зокрема в контексті можливої реєстрації прав на об'єкт незавершеного будівництва.

Крім того, слід мати на увазі, що будівництво без отримання обов'язкового дозволу на таку діяльність (самочинне будівництво) не може розглядатися як об'єкт незавершеного будівництва, а тому не підпадає під дію передбаченого ст. 331 ЦК України способу набуття права власності.

Підсумовуючи наведене, можна констатувати, що сьогодні правильне застосування такого способу набуття права власності як набуття права власності на новостворене майно та об'єкти незавершеного будівництва визначається не лише приписами ст. 331 ЦК України, а потребує комплексного врахування й інших положень цивільного законодавства України, де поряд з нормами ЦК України важливо значення можуть відігравати і норми спеціальних законів разом з підзаконними актами, зокрема, Законів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1.07.2004 р. № 1952-IV [10] та «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р. № 3038-VI [3], що неодмінно слід брати до уваги, так само як й особливості правозастосовної практики цих норм судами.

ЛІТЕРАТУРА

1. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV / *Верховна Рада України*. URL: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення 28.02.2025).
2. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 18.12.2019 р. у справі № 522/1029/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87144996> (дата звернення 28.02.2025).
3. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> (дата звернення 28.02.2025).
4. Методичні рекомендації щодо державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, схвалених колегією Державної реєстраційної служби України 11.12.2012 р. (Протокол № 3). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0003835-12> (дата звернення 28.02.2025).
5. Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 19.03.2021 р. у справі № 754/13450/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95848753> (дата звернення 28.02.2025).
6. Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 27.01.2021 р. у справі № 463/1540/14-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94591648> (дата звернення 28.02.2025).
7. Постанова Касаційного господарського суду Верховного Суду від 22.05.2018 р. у справі № 911/1779/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/74456182> (дата звернення 28.02.2025).
8. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення 28.02.2025).
9. Постанова Касаційного господарського суду Верховного Суду від 30.05.2018 р. у справі № 5013/462/12. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/74691885> (дата звернення 28.02.2025).
10. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1.07.2004 р. № 1952-IV / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення 28.02.2025).
11. Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів: Постанова Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 р. № 461. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/461-2011-%D0%BF#Text> (дата звернення 28.02.2025).
12. Про затвердження переліку будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію: Постанова Кабінету Міністрів України від 07.06.2017 р. № 406 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/406-2017-%D0%BF#Text> (дата звернення 28.02.2025).
13. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15.08.2022 р. № 2518-IX / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20> (дата звернення 28.02.2025).