

ОСОБЛИВОСТІ ОБОРОТОЗДАТНОСТІ ОБ'ЄКТІВ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА

UNFINISHED CONSTRUCTION OBJECT: FEATURES OF TURNOVER CAPACITY

Білецький Н.Т., аспірант кафедри цивільного права та процесу
Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова

Майка Н.В., к.ю.н.,
доцент кафедри цивільного права та процесу
Західноукраїнський національний університет

Станом на сьогодні на території України знаходиться велика кількість об'єктів незавершеного будівництва (далі – ОНБ), водночас значна частина цих об'єктів – у стані будівництва чи у стані законсервованого будівництва. Для ефективного контролю та регулювання значного сегменту ринку нерухомості, насамперед на законодавчому рівні необхідно уніфіковано визначити особливості оборотоздатності ОНБ.

Безпосередньо для здійснення ефективної та збалансованої політики у сфері будівництва, належного державного регулювання та гарантування реалізації прав суб'єктами даних відносин, державі, необхідний чіткий інструментарій та уніфікований категоріальний апарат.

Мета статті полягає у аналізі правового регулювання особливостей оборотоздатності ОНБ.

Законодавство у сфері містобудування почало формуватися пізніше, ніж тісно пов'язані з ним земельне законодавство. Недоліком законодавства у сфері містобудування є те, що воно складається значною мірою з різноманітних нормативно-правових актів, які по різному визначають правовий статус ОНБ.

Замість низки чинних законів, для згрупування в єдиний нормативний акт усіх норм очікується, що Містобудівний кодекс України стане основним нормативно-правовим актом у сфері містобудування замість низки чинних законів.

У Цивільному кодексі України містяться відсилні норми до спеціального закону, яким введено новітні позиції до правового режиму ОНБ. Цим нормативним актом став Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» № 2518-IX від 15.08.2022 (далі Закон), яким визначено особливості цивільного обороту об'єктів незавершеного будівництва і майбутніх об'єктів нерухомості з метою гарантування речових прав на такі об'єкти. Новелою Закону є введення в правовий простір поняття «спеціального майнового права».

Законом розмежовано поняття спеціального права на ОНБ і право власності на ОНБ. Основна різниця полягає насамперед у закріплених правомочностях власника щодо об'єкта нерухомості. Права володіння, користування і розпорядження власністю становлять основний зміст права власності. Зміст же спеціального права включає володіння та розпорядження.

Ключові слова: об'єкт незавершеного будівництва, законсервоване будівництво, оборотоздатність, майбутній об'єкт нерухомості, спеціальне майнове право.

Today, on the territory in Ukraine there is a large number of unfinished construction object. Most of these objects is in construction status or conserved building. First of all for effective control and regulation of real estate market, it is necessary, to uniformly determine the peculiarities of the turnover capacity of the real estate in the law.

Directly, for the implementation effective and balanced policy in the field of construction, to guarantee the realization of rights by the subjects of these relations, the state needs a clear toolkit and a unified categorical apparatus.

The purpose of the article is to analyze the legal regulation of the unfinished construction object, peculiarities of turnover capacity.

Legislation in the field of urban planning began formed later than the closely related land legislation. The disadvantage of the legislation in the field of urban planning is that it consists to a large of various legal acts, which in different ways determine the legal status of unfinished construction object.

Instead of a number laws in the field of urban planning, it is expected that the Urban Planning Code of Ukraine will become the main regulatory legal in future.

The Civil Code of Ukraine contains reference to the special law, which introduced the latest positions to the legal regime of unfinished construction object. This regulatory act became the Law of Ukraine "On guaranteeing property rights to real estate objects that will be built in the future" № 2518-IX dated 15.08.2022 (hereinafter the Law). Law defines the features of civil turnover these objects, such as unfinished construction and future objects of real estate. The aim of Law is to guarantee property rights.

The amendment of the Law is the introduction the concept of «special property right» into legal space.

The law distinguishes the concept of a special right and ownership. The main difference lies in the established powers of the owner in relation to the real estate object. The rights of possession, use and disposal of property constitute the main content of the right of ownership. The content of the special right includes possession and disposal.

Key words: unfinished construction object, conserved building turnover capacity, future objects of real estate, special property right.

Станом на сьогодні на території України знаходиться велика кількість об'єктів незавершеного будівництва (далі – ОНБ), водночас значна частина цих об'єктів – у стані будівництва чи у стані законсервованого будівництва. Для ефективного контролю та регулювання значного сегменту ринку нерухомості, насамперед на законодавчому рівні необхідно уніфіковано визначити особливості оборотоздатності ОНБ.

Для правової науки визначення понять, їх ознак, критеріїв розмежування є важливим з позиції практичного застосування та методологічних засад вдосконалення національного законодавства. Слід зазначити, що понятійний апарат, методична і методологічна база цивільного та містобудівного законодавства відіграють важливе значення при здійсненні будівельної діяльності, набуття

права власності на об'єкти будівництва та об'єкти незавершеного будівництва.

Безпосередньо для здійснення ефективної та збалансованої політики у сфері будівництва, належного державного регулювання та гарантування реалізації прав суб'єктами даних відносин, державі, необхідний чіткий інструментарій та уніфікований категоріальний апарат.

Певні елементи правового режиму ОНБ та визнання права власності на ці об'єкти як способу їх захисту були предметом розгляду таких учених-юристів, як: А. В. Коструба, О. О. Кот, Н. С. Кузнецова, О. Д. Куталадзе, Р. А. Майданик, В. В. Надьон, О. О. Отраднова, Д. В. Рожко, 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 аналізі правового регулювання особливостей оборотоздатності ОНБ.

Законодавство у сфері містобудування почало формуватися пізніше, ніж тісно пов'язані з ним земельне законодавство. Недоліком законодавства у сфері містобудування є те, що воно складається значною мірою з різноманітних нормативно-правових актів, які по різному визначають правовий статус ОНБ.

За останній час суспільство отримало оновлене законодавство у сфері містобудування, 17 лютого 2011 р. було прийнято Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», з 7 лютого 2012 року, Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» від 15 серпня 2022 року.

На розгляді у Верховній Раді України знаходиться проєкт Містобудівного кодексу України, проте на жаль уніфікованого підходу до поняття «ОНБ» ми не отримали.

Створення Містобудівного кодексу в Україні ведуться щонайменше з 2007 року, з моменту схвалення Концепції Містобудівного кодексу Кабмін. У 2010 році кодекс навіть було прийнято парламентом у першому читанні (законопроект № 6400) та до другого читання кодекс так і не підготували. У 2017 році при Мінрегіоні створено робочу групу з розроблення проєкту кодексу [1].

Замість низки чинних законів, для згрупування в єдиний нормативний акт усіх норм очікується, що Містобудівний кодекс України стане основним нормативно-правовим актом у сфері містобудування замість низки чинних законів.

У абз. 1 статті 4 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» визначено перелік складових категорій «об'єкти будівництва»: будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси та частини, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури (крім трубопроводів внутрішньогосподарських меліоративних систем) [2]. Тотожний перелік міститься у проєкті Містобудівного кодексу України. Поряд з цим, незрозумілим залишається питання чи є об'єктом будівництва ОНБ, так як, в переліку норми він відсутній.

У Цивільному кодексі України містяться відсилні норми до спеціального закону, яким введено новітні позиції до правового режиму ОНБ. Цим нормативним актом став Закон України «Про гарантування речових прав на

об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» № 2518-IX від 15.08.2022 (далі Закон), яким визначено особливості цивільного обороту об'єктів незавершеного будівництва і майбутніх об'єктів нерухомості з метою гарантування речових прав на такі об'єкти [3].

Новелою Закону є введення в правовий простір поняття «спеціального майнового права». Спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості являє собою різновид майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості.

Законом розмежовано поняття спеціального права на ОНБ і право власності на ОНБ. Основна різниця полягає насамперед у закріпленні правомочностей власника щодо об'єкта нерухомості. Права володіння, користування і розпорядження власністю становлять основний зміст права власності. Зміст же спеціального права включає володіння та розпорядження.

Розглянемо кожне з них у формі таблиці, наведеній нижче.

Відносно об'єктів незавершеного будівництва, слід зазначити, що аналіз ч. 3 ст. 331 ЦК [4] України дозволяє дійти висновку про необхідність їх включення до переліку об'єктів будівництва та віднесення до капітального будівництва. Тим більше, враховуючи, що з позиції бухгалтерського обліку незавершене будівництво є необоротним матеріальним активом і узагальнюється як «основні засоби», а до основних фондів відповідно до ст. 139 ГК України [5] віднесено будинки, споруди і т. д.

Щодо оборотоздатності ОНБ, також проаналізуємо останню актуальну практику судової влади. Так, у постанові від 12 квітня 2023 року у справі № 511/2303/19 Велика Палата Верховного суду вказала на такі висновки [6]:

– До прийняття новоствореного нерухомого майна в експлуатацію та його державної реєстрації право власності на це новостворене нерухоме майно як об'єкт цивільного обороту не виникає, у такому випадку особа є власником лише матеріалів, обладнання, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна).

– У разі неможливості поділу незакінченого будівництвом будинку суд може визнати право за сторонами спору на будівельні матеріали і конструктивні елементи будинку або з урахуванням конкретних обставин залишити його одній зі сторін, а іншій присудити компенсацію.

Право власності на ОНБ	Спеціальне право на ОНБ
<ol style="list-style-type: none"> 1. Набуття права власності пов'язується зазвичай із заволодінням неподільним ОНБ. 2. Панування має бути фактичним, хоча це і не завжди передбачає постійний контакт особи з річчю. 3. Матеріальний зв'язок має бути реальним чи реально можливим і особа, що володіє річчю повинна мати реальні можливості в будь-який момент розпочати реальне (дійсне) володіння річчю, користування та розпорядження нею. 4. Матеріальний зв'язок виникає з моменту державної реєстрації права власності. 5. Сумнівно правомочність право користування ОНБ, яке би мало реалізуватися шляхом отримання корисних властивостей речі, користі, яка служить задоволенню інтересів насамперед власника. Відповідно до ч. 3 ст. 331 ЦК України, до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна). Тому щодо ОНМ, користування власником насамперед полягає у отриманні корисних властивостей з матеріалів, обладнання тощо). 6. Право розпорядження можна визначити як право власника ОНБ змінювати долю речі через вчинення усвідомлених дій – односторонніх і двосторонніх правочинів – задля переходу права власності до інших осіб, передавання частини прав іншим особам, встановлення різного роду обтяжень та припинення права власності на річ у разі відмови від такого права чи знищення самої речі. 7. Гарантії щодо захисту права власності (речові та зобов'язальні способи захисту). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Набуття спеціального права власності пов'язується із заволодінням ширшим переліком ОНБ: неподільним ОНБ, подільним ОНБ; майбутнім об'єктом нерухомості (далі ОН); 2. Панування може бути нефактичним, насамперед мова йде про майбутні ОН. 3. Обмежений матеріальний зв'язок виникає з моменту його державної реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Забороняється державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, щодо якого зареєстровано право власності. 4. Право розпорядження можна визначити як спеціальне право на ОНБ змінювати долю речі через вчинення усвідомлених дій – односторонніх і двосторонніх правочинів – задля переходу права власності до інших осіб, передавання частини прав іншим особам, встановлення різного роду обтяжень та припинення права власності на річ у разі відмови від такого права чи знищення самої речі. 5. На спеціальне майнове право поширюються гарантії щодо захисту права власності (у тому числі усунення перешкод у здійсненні спеціального майнового права; визнання спеціального майнового права у разі його невизнання, порушення, оспорювання; визнання права власності після прийняття в експлуатацію об'єкта).

– Визначаючи при цьому право власності на матеріали чи обладнання, суд у своєму рішенні має зазначити (назвати) ці матеріали чи обладнання.

Отже, остання позиція щодо оборотоздатності ОНБ є спірна, так як ставить вимоги: прийняття в експлуатацію та державної реєстрації право власності на це новостворене нерухоме майно. Однак спеціальний закон дещо інакше трактує умови виникнення майнових прав на ОНБ.

Відповідно до ст. 2 Закону неподільний ОНБ може перебувати у цивільному обороті лише за умови державної реєстрації права власності або спеціального майнового права, або обтяження на користь особи, яка сплатила частково ціну такого об'єкта, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Подільний же ОНБ не може перебувати у цивільному обороті, окрім:

- 1) правочинів, пов'язаних із зміною замовника будівництва;
- 2) обтяження майна іпотекою та звернення стягнення на такий предмет іпотеки;
- 3) інші обтяження.

Отже будь-які правочини можуть бути вчинені при умові державної реєстрації спеціального майнового права на ОНБ. Майбутній же об'єкт нерухомості може перебувати у цивільному обороті лише за умови державної реєстрації спеціального майнового права або обтяження на користь особи, яка сплатила частково ціну такого об'єкта.

Дані здійсненого аналізу дозволяють зробити висновок про те, що ОНБ є особливим об'єктом цивільних правовідносин, який характеризується наявністю фізичних та юридичних ознак, що визначають та формують його правовий режим у цивільному обороті, однак незважаючи на прийняття спеціального закону щодо гарантування речових прав на ОНБ, спостерігається відсутність уніфікованого підходу до визначення правового режиму ОНБ. Зважаючи на вищесказане, можливість практичного використання незавершеного будівництва, як об'єкта цивільного обігу на сьогодні все ще є доволі сумнівна, а також дуже «проблемна». Та вона залишатиметься такою доти, доки не буде прийнято усі необхідні для практичного застосування уніфіковані зміни у діючі нормативно-правові акти які регулюють такий об'єкт цивільного обороту.

ЛІТЕРАТУРА

1. Про схвалення Концепції Містобудівного кодексу України: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 18 липня 2007 р. № 536-р URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/536-2007-%D1%80#Text> (дата звернення 29.07.2023 р.)
2. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України № 3038-VI від 17.02.2011 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#n49> (дата звернення 29.07.2023 р.)
3. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15.08.2022 р. № 2518-IX URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text> (дата звернення 29.07.2023 р.)
4. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення 29.07.2023 р.)
5. Господарський кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 436-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text> (дата звернення 29.07.2023 р.)
6. Постанова Великої палати Верховного суду від 12 квітня 2023 року у справі № 511/2303/19 URL: <http://iPLEX.com.ua/doc.php?regnum=110255611&red=1000030011f493fd50aa8324d481f658178ec5&d=5> (дата звернення 29.07.2023 р.)