

КРИТЕРІЇ ВІДНЕСЕННЯ ОБ'ЄКТА НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА ДО НЕРУХОМОГО МАЙНА ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

CRITERIA FOR THE CLASSIFICATION OF AN UNFINISHED BUILDING AS REAL ESTATE ACCORDING TO UKRAINIAN LAW

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

Стаття присвячена визначенні особливостей об'єкта незавершеного будівництва у цивільному праві, його правового режиму, шляхом здійснення аналізу чинного законодавства та судової практики. Щодо його статусу склалася неоднозначна ситуація, як у нормах національного матеріального права зазначено, що об'єкт незавершеного будівництва є нерухомими майном, а в усталеній судовій практиці цей об'єкт зазначається рухомим майном.

Основними критеріями віднесення до нерухомого чи рухомого майна об'єкта незавершеного будівництва є фізичний (вільний рух у просторі) та юридичний (нормативно передбачений) критерії (посилання на спеціальне законодавство, яке застосовується саме до нерухомих речей (державна реєстрація прав на нього, тощо).

Сучасна судова практика визначає основні вимоги набуття права власності на об'єкт незавершеного будівництва, як нерухомого майна: прийняття його в експлуатацію; та проведення державної реєстрації право власності на цей об'єкт. Які на нашу думку є спірними умовами визначення об'єкта незавершеного будівництва нерухомими майном, адже до прийняття в експлуатацію новоствореного нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва – це лише матеріали, обладнання, які були використані в процесі створення майна, і як такого статусу нерухомого майна, на яке можна набути речові права не виникає; новостворене нерухомого майна прийняте в експлуатацію означає завершення усіх будівельних робіт, а так це уже не об'єкт незавершеного будівництва.

Водночас законодавець розширив перелік майнових прав на об'єкт незавершеного будівництва, які підлягають державній реєстрації, а так на нашу думку визнання тільки права власності на об'єкт незавершеного будівництва в судових рішеннях є застаріле і потребує новаторського підходу.

Ключові слова: об'єкт незавершеного будівництва, нерухоме майно, рухоме майно.

The article is aimed at defining the peculiarities of an of an unfinished building in civil law, and also at determining the peculiarities of its legal regime by analysing current legislation and court practice. There is an ambiguous situation with regard to its status, since the rules of national substantive law state that an unfinished building is immovable property, while in the established case law this object is referred to as movable property.

The primary criteria for categorising unfinished building as immovable or movable property are physical (free movement in space) and legal (statutory) criteria. These include reference to special legislation applicable to immovable property, such as state registration of rights to it.

In contemporary court practice, ownership of unfinished building is acquired through the fulfilment of two principal criteria: the acceptance of the unfinished building for operational purposes, and the state registration of ownership of the unfinished building. In our opinion, these conditions are controversial with regard to the definition of the unfinished building as real estate. This is because, prior to the newly created real estate being put into operation, the unfinished building is only materials and equipment used in the process of creating the property. Consequently, the status of real estate to which property rights can be acquired does not arise. The newly created real estate put into operation is the completion of all construction works, and therefore it is no longer the unfinished building.

Concurrently, the legislature broadened the scope of property rights to include an asset in the construction phase that is subject to state registration. In our view, the recognition of ownership of an unfinished building in court decisions is an anachronistic approach that requires an innovative solution.

Key words: unfinished building, real estate, movable property.

Правовий режим об'єкта незавершеного будівництва (далі ОНБ) є особливим об'єктом цивільних правовідносин, адже щодо його статусу склалася неоднозначна ситуація, як у нормах національного матеріального права, де зазначено, що ОНБ є нерухомими майном так і в усталеній судовій практиці, де цей об'єкт зазначається рухомим майном.

Визначення правового режиму ОНБ були неодноразово розглянуті вченими у працях, зокрема Н. Доценко-Білоус, В. Кара, І. Спасибо-Фатеева, А. Коструба, О. Кот, Н. Кузнецова, Ю. Ходико та іншими.

Метою даної статті є розгляд питання особливостей ОНБ у цивільному праві, визначення особливостей його правового режиму, шляхом здійснення аналізу чинного законодавства та судової практики.

Перш ніж перейти до визначення правового статусу ОНБ, необхідним є розуміння категорій «нерухомого і рухомого майна» у національному законодавстві. Поділ майна проводиться за критеріями: за ознакою перемішуваності, тобто за фізичними властивостями та при визначенні виду речі не лише фізичних властивостей, а й юри-

дичного (формального) критерію, тобто віднесення майна до певного виду положеннями законодавства [1]. Так, згідно до положень ст. 181 Цивільного кодексу України [2] (далі ЦК України), до рухомих речей відносяться речі, які можна вільно переміщувати у просторі до нерухомих речей належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. З цього вбачається, що основним критерієм є фізичний (вільний рух у просторі). Юридичним (нормативно передбачений) критерієм є посилання на спеціальне законодавство, яке застосовується саме до нерухомих речей (державна реєстрація прав на нього, тощо).

Режим рухомої речі може бути поширений законом на інші речі, права на які підлягають державній реєстрації (ст.ст. 181, 182 ЦК України). Зі змісту норм можна виділити такі ознаки рухомої речі, що є основними і розглядати які необхідно у сукупності: об'єкти розташовані на земельній ділянці та нерозривно пов'язані із землею, тобто вони не можуть існувати без землі; переміщення зазначених об'єктів є неможливим без їх знецінення

та зміни їх призначення; речові права на ці об'єкти підлягають державній реєстрації. При цьому слід звернути увагу на те, як зазначено у Методичних рекомендаціях стосовно об'єктів нерухомого майна, права на які підлягають державній реєстрації [3], що норми не встановлюють як обов'язкову ознаку нерухомого майна наявність фундаменту. Оскільки за своєю природою фундаменти є досить різноманітними і більшість з них можна без труднощів переміщувати у просторі. У зв'язку з цим, не завжди можна погодитися з твердженням, що наявність фундаменту є одним з основних критеріїв для визнання майна нерухомим. Вказане підтверджується й тим, що режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації (частина перша статті 181 ЦК України). ЦК України містить відсилочні норми на спеціальний Закон України: «Про державну реєстрацію речових прав та їх обтяжень» [4] (Далі Закон Про державну реєстрацію), де визначено, що дія «реєстраційного» закону поширюється на відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, розміщене на території України, та обтяжень таких прав; права власності на об'єкт незавершеного будівництва; та спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості з дотриманням вимог Закону «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» [5] (далі Закон Про гарантування речових прав).

У науковій літературі неодноразово піднімалося питання відсутності чітких «критеріїв поділу на нерухомі та рухомі речі» у цивільному законодавстві. Однак, досі ситуація усталена, а так і сьогодні на практиці масмо не вирішені питання щодо цивільних об'єктів, яскравим прикладом є неоднозначне визначення правового статусу ОНБ.

Судова позиція уже довгий час визначає ОНБ як рухоме майно. Так Велика Палата Верховного Суду у справі №200/22329/14-ц 2020 року зазначила, що «визнання права власності на ОНБ, не прийнятого до експлуатації, в судовому порядку нормами ЦК України чи іншими нормативними актами не передбачено» [6]. У постанові № 206/1198/20 від 25.05.2022: «визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва, не прийнятий до експлуатації, у судовому порядку нормами ЦК України чи іншими нормативними актами не передбач [7]. У постанові від 12 квітня 2023 року у справі № 511/2303/19 «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)» [8].

Сучасна судова практика визначає основні вимоги набуття права власності на ОНБ, як нерухомого майна: прийняття його в експлуатацію; та проведення державної реєстрації право власності на ОНБ.

Це на нашу думку є спірними умовами визначення ОНБ нерухомим майном, адже: до прийняття в експлуатацію новоствореного нерухомого майна, ОНБ – це лише матеріали, обладнання, які були використані в процесі створення майна, і як такого статусу нерухомого майна, на яке можна набути речові права не виникає; новостворене нерухомого майна прийняте в експлуатацію означає завершення усіх будівельних робіт, а так це уже не ОНБ.

Водночас законодавець розширив перелік майнових прав на ОНБ, які підлягають державній реєстрації, а так на нашу думку визнання тільки права власності на ОНБ в судових рішеннях є застаріле і потребує новаторського підходу. Новелою Закону є введення в правовий простір поняття «спеціального майнового права» та розмежовано

поняття спеціального права на ОНБ і право власності на ОНБ. Основна різниця полягає насамперед у закріплених правомочностях власника щодо об'єкта нерухомості [9, с. 78].

З аналізу спеціальних законодавчих актів, які регулюють опосередковано правовідносини з приводу володіння, користування та розпорядження нерухомими майном містяться дещо інші норми, які прямо суперечать складеній судовій практиці, щодо ОНБ. Закон Про державну реєстрацію, Закон Про гарантування речових прав та інші спеціальні підзаконні нормативні акти, встановлює статус ОНБ, як нерухомого майна.

Як і позиції судів, так і в ч. 3 ст. 331 ЦК України визначено, що до завершення будівництва ОНБ, особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна). Якщо Законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації ч. 2 цієї статті визначає, що якщо законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації Тобто згідно ЦК України до моменту прийняття об'єкта в експлуатацію, а так завершення будівництва, ОНБ є рухомим майно, яке можна вільно переміщувати в просторі.

З аналізу ч. 1 ст. 5 Закону Про державну реєстрацію також неоднозначно визначає правовий режим ОНБ. Законодавець розділив об'єкти, щодо яких проводиться державна реєстрація речових прав. Відповідно до абз. 1 ч. 1 вказаної вище статті, першу групу включають об'єкти нерухомості, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення, меліоративні мережі, складові частини меліоративної мережі. Другу групу відповідно до абз. 2 включає ОНБ та майбутні об'єкти нерухомості. Тобто Закон відносить ОНБ до особливих об'єктів майна. Порядок Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень також прямо не відносить ОНБ до нерухомих речей, а відносить до переліку майна. Водночас у ст. ст. 27¹-27³ Закону Про державну реєстрацію визначено процедуру, порядок та необхідні документи для проведення державної реєстрації прав на ОНБ, як нерухомого майна.

Закон Про гарантування речових прав не містить визначення ОНБ як самостійного об'єкта, однак ввів у цивільний обіг речей різновиди ОНБ, зокрема у ст. 1 Закону зазначено такі види, як: подільний та неподільний, які законодавець визначає нерухомістю.

Неподільний ОНБ – *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, за умови що у складі такого об'єкта відсутні майбутні об'єкти нерухомості. Саме ознака «відсутність у складі майбутніх об'єктів нерухомості» визначає його, як просту нерухому річ.

Подільний ОНБ – *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, за умови що у складі такого об'єкта проектною документацією на будівництво передбачено не менше двох майбутніх об'єктів нерухомості. Майбутнім об'єктом нерухомості є передбачена проектною документацією на будівництво складова частина подільного об'єкта незавершеного будівництва, яка після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стане самостійним об'єктом нерухомого майна. Саме наявність у складі майбутніх об'єктів нерухомості, який слідує за головною річчю подільним ОНБ характеризує його, як складну нерухому річ.

З огляду на застосування термінології в Законі, який є спеціальним, і так як ЦК України і інші закони містять відсилання на нього, можемо уже припустити, що ОНБ визначено, як нерухоме майно. Наявність двох юридичних фактів, таких як: право на виконання будівельних робіт та неприйняття в експлуатацію, є тими підставами набуття прав на ОНБ.

Право на виконання будівельних робіт видається відповідно до Порядку виконання підготовчих та будівельних робіт та Закону України Про регулювання містобудівної діяльності. Обов'язковою вимогою отримання дозвільного документу є речові права на земельну ділянку, уся проектна документація розробляється на основі даних і в тісному зв'язку із земельною ділянкою, яка свого роду є ідентифікатором та служить будівельною адресою для ОНБ. Саме фізична приналежність ОНБ до земельної ділянки є як наслідок отримання дозвільних документів на будівництво.

Як зазначає Ю. Ходико: « норми законодавства дають підстави визначити часові межі існування ОНБ. Слід говорити про створення об'єкта-речі та виділити фізичний та юридичний його аспекти. Юридичний аспект полягає у тому, що початком «існування» ОНБ є отримання необхідних дозволів на будівництво. Фізичний аспект можна визначити як процес створення (будівництва) речі, коли будівельні матеріали, які використовуються для його спорудження, стають частиною нової речі і утворюють власне ОНБ. При цьому будівельні матеріали (цегла, пісок тощо) перестають існувати в своєму первісному стані і входять

до складу нової речі. Кінцевим моментом – буде прийняття об'єкта будівництва до експлуатації (юридичний аспект), що в свою чергу виступає головною «кваліфікуючою ознакою у розмежуванні об'єкта завершеного будівництва від незавершеного» [10].

Погоджуючись із запропонованими часовими межами існування ОНБ, запропонованими вченими, ми відзначимо критерії віднесення ОНБ до нерухомості. Фізичним аспектом є процес будівництва речі, коли будівельні матеріали, які використовуються для його спорудження, стають частиною нової речі і утворюють власне ОНБ, який розташований на земельній ділянці, переміщення якого є неможливим без його знецінення. На етапі оформлення результатів технічної інвентаризації ОНБ, відповідно до Порядку проведення технічної інвентаризації [11] щодо нерухомого майна, складаються схематичний план, визначаються характеристики об'єкта (площа забудови, висота об'єкта, фактична поверховість, загальна площа об'єкта, відсоток готовності. Віднесення ОНБ до нерухомості, за юридичними підставами ми виділяємо кілька етапів. Першим етапом є тримання дозвільних документів на будівництво та другим етапом є проведення державної реєстрації прав на ОНБ.

Здійснений аналіз дозволяє зробити висновок про те, що ОНБ є особливим об'єктом цивільних правовідносин, який характеризується наявністю фізичних та юридичних ознак, які притаманні нерухомому майну, а так судова практика на разі є дискусійна з цього питання.

ЛІТЕРАТУРА

1. Гузь Є. В. Рухоме майно як об'єкт цивільних правовідносин автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Харків. 2015. URL: https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/8098/1/Guz_E_V_2015.pdf (дата звернення 17.04.2024 р.).
2. 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 16.04.2024 р.).
3. Методичні рекомендації стосовно об'єктів нерухомого майна, права на які підлягають державній реєстрації від 11.12.2012 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/n0006835-12#Text> (дата звернення 16.04.2024 р.).
4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення 15.04.2024 р.).
5. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України від від 15.08.2022 р. № 2518-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text> (дата звернення 15.04.2024 р.).
6. Визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва, не прийнятий до експлуатації: позиція Великої палати Верховного суду. URL: https://jurliga.ligazakon.net/news/201990_viznannya-prava-vlasnosti-na-obkt-nezavershenogo-budvnytstva-ne-priynaty-dok-ekspluatats-pozitsiya-vp-vs (дата звернення 15.04.2024 р.).
7. Постанова Верховного Суду № 206/1198/20, від 25.05.2022 Про визнання об'єкта незавершеного будівництва об'єктом спільної сумісної власності подружжя, визнання прав забудовника та визнання права власності на 1/2 частини не введеного в експлуатацію житлового будинку, як об'єкта незавершеного будівництва та визнання права власності на 1/2 частини земельної ділянки. URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=104539490&red=1000036212351c09e849e8e99466dd429b815f&d=5> (дата звернення 15.04.2024 р.).
8. Постанова Великої палати Верховного суду від 12 квітня 2023 року у справі № 511/2303/19. URL: https://ips.ligazakon.net/document/view/C024787?ed=2023_04_12 (дата звернення 15.04.2024 р.).
9. Білецький Н.Т., Майка Н.В. Особливості оборотоздатності об'єктів незавершеного будівництва. *Юридичний науковий електронний журнал* № 8. 2023. С. 77–79.
10. Ходико Ю. Є., Об'єкта незавершеного будівництва та особливості його правового режиму URL: https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/13838/1/Khodyko_89-95.pdf (дата звернення 15.04.2024 р.).
11. Порядок проведення технічної інвентаризації від 12 травня 2023 р. № 488. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/488-2023-%D0%BF#Text> (дата звернення 15.04.2024 р.).