

УДК 347.451.4

А. В. Гостєв

### ВІДЧУЖЕННЯ ОБ'ЄКТА НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА ЗА ДОГОВОРОМ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ

**Постановка проблеми.** Останнім часом зросла кількість цивільно-правових угод, предметом яких є об'єкт незавершеного будівництва. Потреби економічного обороту розглянутого об'єкта призвели до виникнення нових проблем, які не отримали відображення в законодавстві і не знайшли єдиної думки в доктрині цивільного права. Відсутність єдиного наукового підходу до визначення нерухомого майна, протиріччя в чинному законодавстві щодо обігу об'єктів незавершеного будівництва призводять до виявлення на практиці багатьох невирішених питань.

Така невизначеність законодавця призводить до того, що суб'єкт цивільно-правових відносин, об'єктом яких є об'єкт незавершеного будівництва, змушений звертатися до суду для захисту своїх прав, що, у свою чергу, потребує значних затрат часу та коштів. Крім того, проаналізувавши існуючу судову практику стосовно об'єктів незавершеного будівництва, можна дійти висновку, що вона також є неоднозначною та непослідовною.

Як відомо, однією із найбільш важливих складових права власності є можливість суб'єкта права розпоряджатися належним йому майном. Лише суб'єкт, який може вільно розпоряджатися належним йому майном, є власником такого майна.

Питання відчуження будь-якого об'єкта нерозривно пов'язано із видом такого об'єкта, а саме належністю такого об'єкта до рухомого чи нерухомого майна. Це пояснюється тим, що нерухомість має більш високу економічну цінність порівняно із рухомим майном. З цих причин в чинному законодавстві визначено більш складний юридичний склад для відчуження нерухомого майна, ніж для рухомого. Але оскільки найбільш дискусійним питанням, пов'язаним із об'єктом незавершеного будівництва, є питання віднесення такого об'єкта до рухомого чи нерухомого майна, то проблеми при відчуженні такого об'єкта настають вже на етапі виникнення наміру про відчуження.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій,** в яких започатковано розв'язання даної проблеми. Теоретичну базу дослідження складають праці А.Г. Гойхбарга, Л.А. Кассо, Д.И. Меєра, К.П. Покровського, И.А. Синайського, Г.Ф. Шершеневича, М.М. Агаркова, В.А. Алексєєва та ін.

Слід зазначити, що на теперішній час існує велика кількість наукових статей, які присвячені проблемі цивільного обігу об'єкта незавершеного будівництва. Але практично відсутні статті, які б розкривали та виявляли проблеми відчуження об'єкта незавершеного будівництва за договором купівлі-продажу. Це пояснюється тим, що більшість статей присвячена переходу права власності на такий об'єкт, шляхом його приватизації. Такий стан речей не є випадковим, оскільки приватизація об'єкта незавершеного будівництва регулюється спеціальним норматив-

но-правовим актом – Законом України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» [1, с. 1].

**Мета і завдання дослідження.** Метою дослідження є аналіз та виявлення особливостей відчуження об'єкта незавершеного будівництва, визначення основних умов такого договору та пропозиції для усунення труднощів при його укладенні.

Для досягнення мети дослідження необхідно розв'язати такі завдання:

- аналіз наукової літератури та чинного законодавства, яке регулює питання відчуження об'єкта незавершеного будівництва;
- визначення та пропозиції стосовно подолання труднощів, які виникають при укладенні договору купівлі-продажу об'єкта, будівництво якого не завершено.

**Виклад основних положень.** Для повного та всебічного дослідження обраної теми, перш за все, потрібно визначити, що ж собою представляє договір купівлі-продажу та його специфічні особливості.

Відповідно до ст. 655 Цивільного кодексу України (надалі – ЦК) за договором купівлі-продажу одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати майно у власність другій стороні (покупцеві), а покупець приймає або зобов'язується прийняти майно і сплатити за нього певну грошову суму [2, с. 186].

Відповідно до ст. 656 предметом договору купівлі-продажу може бути товар, який є у продавця на момент укладання договору або буде створений продавцем у майбутньому [2, с. 189].

Проаналізувавши зміст зазначених норм, можна дійти висновку, що договір купівлі-продажу є відплатним, двостороннім, може бути як реальним (коли передача товару продавцем є підставою для його укладання), так і консенсуальним (коли сторони досягли домовленості між собою стосовно істотних умов договору і продавець зобов'язується передати покупцеві товар). Сторонами договору купівлі-продажу є продавець і покупець.

Істотними умовами договору купівлі-продажу є його предмет, а саме речі, як рухомі (індивідуально визначені чи визначені родовими ознаками), так і нерухомі; а також відчужувані майнові права.

Саме від правильної дефініції об'єкта незавершеного будівництва і буде залежати, який же буде предмет аналізованого договору купівлі-продажу і, як наслідок, його істотні умови. Тому потрібно зупинитися на більш детальному визначенні об'єкта незавершеного будівництва.

Об'єктом цивільних правовідносин є матеріальні та нематеріальні блага, з приводу яких виникають, змінюються та припиняються цивільні правовідносини. Оскільки об'єкт незавершеного будівництва є сукупністю певних речей матеріального світу, розташованих на певній частині земельної ділянки, то такий об'єкт є, безсумнівно, об'єктом матеріального світу, а отже, і об'єктом цивільно-правових відносин, а саме є річчю.

Основною проблемою визначення об'єкта незавершеного будівництва є питання віднесення такого об'єкта до рухомого чи нерухомого майна. Проаналізуємо думки науковців з цього приводу. О.М. Козир вважає, що в даний час незавершені будівництвом об'єкти за загальним правилом є рухомим майном. Це випливає з положень ЦК про те, що право власності на нерухомість виникає з моменту державної реєстра-

ції [4, с. 23]. Крім того, у ст. 181 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) [2, с. 315] визначається тільки головна ознака віднесення речі до нерухомого – нерозривний зв'язок з земельною ділянкою, але про об'єкт незавершеного будівництва не сказано ні слова. До того ж ст. 331 ЦК України передбачає, що право власності на новостворене майно виникає з моменту завершення будівництва, а до завершення особа є власником майна, яке було використано в процесі будівництва.

Зазначена позиція є, без сумніву, цікавою, але має ряд наступних недоліків. По-перше, в силу фізичних особливостей аналізованого об'єкта, можна дійти однозначного висновку про те, що такий об'єкт має більшу економічно цінність, порівняно із рухомим майном. А значна економічна цінність майна є однією із ознак саме нерухомого майна. Дійсно, об'єкт незавершеного будівництва може бути готовий і на 10%, і на 99%, і, безперечно, такі об'єкти будуть мати різну вартість. Але не слід забувати про те, що відповідно до вимог чинного законодавства при переході права власності на будівлю переходить право власності або користування на земельну ділянку, на якій така будівля розташована, що автоматично надає об'єкту значну вартість. По-друге, проаналізувавши норми ЦК та нормативно правові акти, у яких є дефініція нерухомого майна, можна дійти до однозначного висновку про те, що однією із головних ознак нерухомого майна, яка була закріплена ще у Римському праві, є нерозривний зв'язок майна з земельною ділянкою та неможливість відділення об'єкта без втрати його призначення чи вартості. По-третє, ст. 331 ЦК була доповнена ч. 3, відповідно до якої у разі необхідності особа може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва, право власності на який реєструється відповідним органом державної реєстрації [2, с. 551].

Крім того, ст. 331 ЦК України передбачає можливість державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва. На жаль, довгий час в Україні була відсутня процедура реєстрації такого об'єкта, що викликало необхідність осіб звертатися до суду, для захисту своїх прав, оскільки органи, які здійснюють державну реєстрацію, відмовляли у реєстрації об'єктів незавершеного будівництва. На даний час процедура державної реєстрації прав на нерухоме майно регулюється Тимчасовим положенням «Про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно» (надалі – Тимчасове положення) [5, с. 1], яке було доповнено розділом IV, який визначає особливості реєстрації права власності на об'єкти незавершеного будівництва. Такий напрямок законотворчої діяльності ще раз підтверджує визначення об'єкта незавершеного будівництва саме як об'єкта нерухомого майна.

Отже, коли ми аналізуємо особливості відчуження об'єкта незавершеного будівництва за договором купівлі-продажу, ми розглядаємо таке майно саме як нерухомий об'єкт. У зв'язку з цим доцільним буде визначити, які ж особливості відчуження зазначеного об'єкта, враховуючи специфічний стан такого об'єкта та з врахуванням умов чинного законодавства.

Відповідно до ст. 657 ЦК договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації [2, с. 196].

Тобто, виходячи з того, що на об'єкт незавершеного будівництва розповсюджується правовий режим нерухомого майна, то, відповідно, і договір купівлі-продажу стосовно такого об'єкта має бути укладений у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

Порівняємо процедуру укладення та нотаріального посвідчення нерухомого майна та об'єкта незавершеного будівництва.

Як відомо, для того, щоб нотаріально засвідчити договір купівлі-продажу нерухомого майна, треба звернутися до нотаріальної контори, за місцезнаходженням такого майна або місцем реєстрації або знаходження сторін правочину. Для посвідчення такого договору необхідно надати правостановлюючий документ на відчужуване майно, яким може бути свідоцтво про право власності (якщо майно було новостворене або приватизовано), рішення суду, нотаріально посвідчені договори стосовно такого об'єкта, а також експертну оцінку майна. Крім того, необхідно надати правостановлюючі документи на земельну ділянку, на якій такий об'єкт розташований, експертну оцінку такої ділянки, витяг із Реєстру прав на нерухоме майно (довідка характеристика, свідоцтво про відчуження), а також ряд додаткових документів, які свідчать про відсутність заборон на таке майно (перевіряється нотаріусом) та ін. Після перевірки всіх зазначених документів та дійсного наміру осіб нотаріус проводить нотаріальне посвідчення, шляхом накладання нотаріального підпису на договір, після чого відбувається державна реєстрація майна.

Відповідно до п.74 «Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України» договір відчуження щодо об'єкта незавершеного будівництва може бути укладено за умови, що право власності на нього зареєстровано 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 [6, с. 4].

А це означає, що апріорі законодавець зовсім не розглядає об'єкт незавершеного будівництва як об'єкт нерухомості, а розглядає його лише як сукупність матеріалів, які знаходяться на певній земельній ділянці.

Тобто для того, щоб укласти договір купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва, необхідно обов'язково зареєструвати право власності на такий об'єкт.

Відповідно до п. 4.2. Тимчасового положення у разі проведення державної реєстрації, виникнення, переходу або припинення права власності на об'єкт незавершеного будівництва до заяви про державну реєстрацію прав заявником (заявниками) додаються документи, що посвідчують право на земельну ділянку та дозвіл на виконання будівельних робіт, їх копії, документи, що підтверджують оплату за проведення державної реєстрації прав [5, с. 1]. Крім того, у випадку відсутності дозволу на будівництво, до заяви про державну реєстрацію прав заявником (заявниками) додаються документи, що посвідчують право на земельну ділянку, затверджена проектна документація на будівництво об'єкта містобуду-

вання, їх копії, копія документа, що відповідно до законодавства засвідчує факт повідомлення заявником (заявниками) інспекції державного архітектурно-будівельного контролю про початок виконання будівельних робіт.

Тобто, якщо суб'єкт, який вирішив збудувати певний об'єкт нерухомого майна і в якийсь момент вирішив продати незавершений об'єкт, то спочатку потрібно зареєструвати право власності на такий об'єкт і вже з правостановлюючим документом звертатися до нотаріуса, після чого оформлення відбувається в загальному порядку, як для нерухомого майна.

Розглянемо ситуацію відчуження об'єкта незавершеного будівництва на практиці. Наприклад, якщо у продавця є об'єкт, будівництво якого не завершено і він хоче укласти договір купівлі-продажу такого об'єкта з покупцем, якого влаштовує і ціна і стан самого об'єкта. Для того, щоб такий правочин відбувся, продавцю необхідно зареєструвати право власності на такий об'єкт, що не можна назвати короткою та недорогою процедурою. Крім того, при укладенні договору купівлі-продажу покупцю, знову ж таки, необхідно перереєструвати право власності на такий об'єкт з додержанням вимог закону про строк та плату за таку реєстрацію. До того ж, сам об'єкт за невеликий проміжок часу фактично два рази реєструється, що не є економією у роботі адміністративному ресурсі.

Така процедура відчуження об'єкта незавершеного будівництва видається далекою від ідеалу. Оскільки при наявності бажання та наміру на укладення правочину сторони вимушені нести значні витрати часу та коштів.

Слід зазначити, що одним із успішних варіантів подолання труднощів продажу об'єкта незавершеного будівництва, є, перш за все, створення спрощеної процедури такого відчуження (а не навпаки, як зараз) такого об'єкта. Крім того, до внесення змін до ст. 331 ЦК право власності на об'єкт незавершеного будівництва встановлювалося в судовому порядку. Такий шлях також не є хибним, у випадку, якщо визначити розгляд таких справ в порядку спрощеного провадження. Також слід зазначити, якщо законодавець пішов шляхом визнання об'єкту незавершеного будівництва як об'єкт саме нерухомого майна, то весь цивільний обіг такого об'єкта повинен бути врегульований, а інакше спорів, які будуть виникати на практиці, не уникнути.

**Висновки з дослідження і перспективи подальших розробок у цьому напрямі.** Отже, проаналізувавши наукову та спеціальну літературу, а також нормативно-правові акти, які регламентують процедуру та порядок відчуження об'єкта незавершеного будівництва за договором купівлі-продажу, можна дійти наступних висновків.

Виникнення правової категорії і початок нормативного регулювання об'єкта незавершеного будівництва пов'язують з виникненням і необхідністю регулювання категорії нерухомості. Невипадково ці дві категорії взаємопов'язані. По ходу дослідження можна прийти до висновку про те, що об'єкт незавершеного будівництва є нерухомим майном. Це можна пояснити природою такого об'єкта, неможливістю його переміщення без пошкодження (що, по суті, і є легальним визначенням нерухомої речі); передбачена необхідність нотаріального посвідчення та державної реєстрації об'єктів незавершеного будівництва. Також

правовий статус об'єкта незавершеного будівництва як нерухомого майна підтверджується процедурою реєстрації такого об'єкта, при якій вона здійснюється тим же органом реєстрації, що і нерухоме майно, і в тому ж порядку.

Відсутність єдиного легального визначення об'єкта незавершеного будівництва спричиняє виникнення багатьох труднощів на практиці, оскільки породжує сумніви стосовно визначення правового режиму такого об'єкта та віднесення його до рухомого чи нерухомого майна. Вивчення наявних нормативно-правових актів та положень цивільної доктрини дозволяє визначити такий об'єкт все ж таки як об'єкт нерухомості. Шляхом вирішення такої невизначеності бачиться прийняття спеціального нормативно-правового акту, що регулював би цивільні відносини, об'єктом яких є об'єкт незавершеного будівництва, в якому дати чітку дефініцію такому об'єкту та визначити його специфічні ознаки.

Процедура відчуження об'єкта незавершеного будівництва є довгою та невигідною для заінтересованих осіб, в силу закріплення додаткової реєстрації права власності на такий об'єкт до його відчуження. Крім того, така процедура породжує велику кількість зловживань, таких як відчуження об'єкта без нотаріального посвідчення, сукупності будівельних матеріалів та інших зловживань.

Договір купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва має ті ж самі істотні умови, що і договір стосовно об'єкту нерухомості, оскільки після реєстрації права власності на об'єкт, будівництво якого не завершено, він фактично стає нерухомим майном.

Шляхи вирішення визначених у дослідженні проблем стосовно відчуження об'єкта незавершеного будівництва полягають у активній законотворчій діяльності, спрощення процедури реєстрації права власності на такий об'єкт, можливого поверненні реєстрації у судовому порядку за спрощеною процедурою.

Крім того, при удосконаленні законодавства, яке регулює питання відчуження об'єкта незавершеного будівництва, необхідно врахувати наявну судову практику, стосовно вирішення спорів щодо такого об'єкту, а також не забувати про зарубіжний досвід врегулювання зазначеною проблеми.

Тільки чіткий та послідовний законотворчий підхід до вирішення проблеми стосовно цивільного обігу об'єкта незавершеного будівництва може вирішити проблеми, які виникають на практиці стосовно такого об'єкта.

### *Література*

1. Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва: Закон України від 14.09.2000 № 1953-III // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2000. – № 45. – Ст. 375
2. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: в 2 т. – 3-тє вид. / Під ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової, В.В. Луця. – К. : Юринком Інтер, 2008. – Т. I. – 832 с., Т. II. – 1088 с.
3. Стефанчук О.Р. Цивільне право України: навч. посібник / О.Р. Стефанчук. – К. : Прецедент, 2005. – 536 с.
4. Козир О.М. Нерухомість в новому Цивільному кодексі Росії // Цивільний кодекс Росії: Проблеми. Теорія. Практика. – 2007. – № 13. – 27 с.
5. Про порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно: тимчасове положення, затверджене Наказом Міністерства юстиції від 07.02 2002 року, № 7/5.
6. Про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: інструкція, затверджена Наказом Міністерством юстиції від 03.03 2004 року № 20/5.



### Анотація

*Гостев А. В.* Відчуження об'єкта незавершеного будівництва за договором купівлі-продажу. – Стаття.

У статті проаналізовано особливості відчуження об'єкта незавершеного будівництва. Визначена процедура купівлі-продажу нерухомого майна. Виявлені особливості правового режиму об'єкта, будівництво якого не завершено.

*Ключові слова:* об'єкт незавершеного будівництва, договір купівлі-продажу, нерухомість, право власності, нотаріальне посвідчення.

### Аннотация

*Гостев А. В.* Отчуждение объекта незавершенного строительства по договору купли-продажи. – Статья.

В статье проанализированы особенности отчуждения объекта незавершенного строительства. Определена процедура купли-продажи недвижимого имущества. Определены особенности правового режима объекта, строительство которого не завершено.

*Ключевые слова:* объект незавершенного строительства, договор купли-продажи, недвижимость, право собственности, нотариальное удостоверение.

### Summary

*Gostev A. V.* Disposition of object, which haven't finished by buy-sell contract. – Article.

The thesis is devoted to features of object, which haven't finished. The procedure of buy-sell a real estate is determined. Disposition of legal regime of object, which haven't finished is identified.

*Key words:* object, which haven't finished, buy-sell contract, real estate, ownership, notarization.

УДК 347.67(477)

*О. Ю. Цибульська*

## ВИЗНАЧЕННЯ ТА СУТНІСТЬ ЗАПОВІДАЛЬНОГО ВІДКАЗУ ЯК ПІДСТАВИ ВИНИКНЕННЯ ПРАВОВІДНОСИН ЗА ЦИВІЛЬНИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

**Актуальність теми** зумовлена тим, що ЦК України значно ширше і детальніше порівняно з попереднім цивільним законодавством регулює відносини, пов'язані з переходом прав, що належали померлому, до його спадкоємців. Не є винятком й відносини, що виникають внаслідок заповідального відказу. Разом з тим доцільним є дослідження безпосередньо сутності заповідального відказу як підстави виникнення правовідносин та визначення характеру останніх, оскільки до кінця в цивілістиці окреслене питання є невирішеним.

В науці цивільного права мають місце окремі праці фахівців з дослідження заповідального відказу. Серед основних вітчизняних та зарубіжних дослідників цієї проблеми варто виділити таких: В. М. Гордона, Ю. О. Заїку, В. М. Ігнатенко, Є. О. Рябоконт, С. Я. Фурсу, Є. І. Фурсу, Б. Л. Хаскельберга, Г. Ф. Шершеневича та ін. Втім цілісного та комплексного наукового аналізу зазначеного питання проведено не було.

Враховуючи наведене вище, дійсне дослідження є своєчасним та має важливе значення.

**Метою** цієї статті є дослідження сутності заповідального відказу як підстави виникнення правовідносин за цивільним законодавством України.