

УДК 346.1

*В. М. Халява*, помічник-консультант народного депутата України  
магістрант Київського національного університету  
будівництва і архітектури  
пр-т Повітрофлотський, 31, Київ, 03680, Україна

## ЗАХИСТ МАЙНОВИХ ПРАВ НА ОБ'ЄКТИ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА

У даній статті досліджено правові проблеми захисту майнових прав осіб, які придбали квартири та нежитлові приміщення в об'єктах незавершеного будівництва. Досліджено особливості цивільно-правового регулювання захисту даних прав під час укладення договору іпотеки, визначено загальні і конкретні правові прогалини у даній сфері правового регулювання. У статті визначено, що забезпечення захисту майнових прав на об'єкти незавершеного будівництва може бути здійснене шляхом прийняття окремого закону зокрема і упорядкування подібних правових прогалин може бути комплексно вирішене у нормах кодифікованого будівельного законодавчого акту – Будівельного кодексу України.

**Ключові слова:** об'єкт незавершеного будівництва, майнові права, іпотека, нерухоме майно, будівельне право.

**Постановка проблеми.** Системність і глобальний рівень правопорушень щодо майнових прав інвесторів у будівельній сфері набули загальнонаціонального характеру: від гучних та нерозкритих злочинів шахрайства із вкладеннями у об'єкти, що споруджуються – до випадків позбавлення права власності іноземних інвестиційних компаній, що надзвичайно шкодить міжнародному іміджу України. Злочинність у даній сфері набула настільки масового характеру, що у Верховній Раді України з'явилася депутатська ініціатива щодо урегулювання деяких законодавчих прогалин, спрямованих на встановлення законності у даній сфері та урегулювання даної проблеми на законодавчому рівні. Юридичні колізії, котрі наразі існують, не тільки не забезпечують у повній мірі права інвесторів, але і створюють певні перешкоди і на іпотечному ринку банківських послуг, коли об'єкт застави перебуває під ризиком подвійної продажі тощо. Такі суттєві прогалини у будівельному, цивільному та господарському законодавстві зумовлюють актуальність наукових досліджень у даному напрямі.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Незважаючи на соціальну гостроту даної проблеми, порівняно невелика частина дослідників присвятила свої наукові дослідження даній проблемі. Фахівці у сфері будівельного права, цивільного та господарського права та інших галузей досліджують шляхи вирішення даних колізій. У роботах таких вчених, як М. С. Біленко, О. О. Квасницька, Ю. І. Корнієнко, І. О. Мамонтов, В. С. Макаручак, Р. О. Стефанчук, О. В. Стукаленко, С. І. Шимон та інших розглянуті проблеми механізмів правового захисту на об'єкти будівництва, у тому числі незавершених об'єктів. У той же час, потрібною проблемою є аналіз перспектив правового удосконалення законодавства України з питань захисту майнових прав осіб, які придбали квартири та нежитлові приміщення в об'єктах незавершеного будівництва.

**Метою даної статті** є дослідження особливостей правового регулювання майнових прав осіб, які придбали квартири та нежитлові приміщення в об'єктах незавершеного будівництва. Завданням статті виступає пошук перспектив удосконалення законодавства України з питань захисту майнових прав осіб, які придбали квартири та нежитлові приміщення в об'єктах незавершеного будівництва.

**Виклад основного матеріалу.** У дослідженні проблем захисту майнових прав осіб на об'єкти незавершеного будівництва потребує з'ясування у першу чергу питання – чим саме відрізняються майнові права на об'єкти незавершеного будівництва (нерухомості, будівництво якої не завершено) та право власності на об'єкти незавершеного будівництва, виходячи із положень законодавства. Відповідно до ст. 3 Закону України

«Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» майнові права – будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності (право володіння, користування, розпорядження), а також інші специфічні права та право вимоги. Майнові права згідно з цитованим визначенням є такою от амфібією, яка може перетворюватись як на право володіння, користування, розпорядження, так і на право вимоги. Отже, майнові права на об'єкти незавершеного будівництва складаються з права власності на рухоме майно (використані в процесі будівництва будівельні матеріали), права інтелектуальної власності на проект будівництва та низки прав і вимог, що випливають із договірних зобов'язань. Вид обтяження всіх зазначених прав передбачено ч. 1 ст. 576 ЦКУ, а саме – їх обтяження заставою (іпотекою) [1, с. 15].

Погоджуємось із Ю. І. Корнієнком у тому, що нині слід ставитися більш відповідально до питання якості та стабільності законодавства в Україні. Прийшов час зрозуміти, що кількість законів не завжди переростає в якість. Інколи буває навпаки, що велика кількість нормативного масиву та перманентних змін і доповнень до нього можуть негативно вплинути на місію стати єдиним та однозначним регулятором суспільних відносин. Досить дивним видається прагнення українських законодавців до перфектизації чинного законодавства, особливо це стосується кодифікованих актів, як слушно зазначає Р. О. Стефанчук. Наприклад, за період короткого часу існування ЦК України до нього було внесено 75 (!) змін та доповнень [2, с. 440], до Закону України «Про іпотеку» – 17 (!), які в переважній більшості є просто незрозумілими для фахівців у сфері цивільного права. Правильно акцентує увагу Р. О. Стефанчук на сумнівних змінах до ст. 190 ЦК України, які не тільки визнали за майновими правами якість неспоживної речі, а й поставили між поняттям «майнове право» та «речове право» знак тотожності, ігноруючи при цьому такі різновиди майнових прав, як зобов'язальні, корпоративні, виключні та інші цивільні права. Правова конструкція застави майнових прав ґрунтується на теорії потенційної речі [3, с. 604]. Застава майнових прав, зокрема, ще тривалий час зумовлюватиме теоретичні спори. Незважаючи на це, слід констатувати, що застава майнового права на об'єкт незавершеного будівництва забезпечується закріпленою в ЦК України нормою, що майнове право є річчю, завдяки чому у відношенні заставленого майнового права внаслідок конститутивного правонабуття виникає право застави (іпотеки) як комплекс повноважень заставодержателя [4, с. 142].

Об'єкт незавершеного будівництва в цьому випадку перебуває в межах режиму рухомих речей, а саме матеріалів, які були використані в процесі будівництва. Натомість, з моменту підписання документа про прийняття в експлуатацію та державної реєстрації – вже існує нерухоме майно, але воно автоматично перестає бути «незавершеним будівництвом». Таким чином, виникають суперечності чинного правового забезпечення реєстрації права власності на об'єкти незавершеного будівництва. Тобто, якщо загальне законодавство допускає реєстрацію права власності на незавершене будівництво, то спеціальне – визначає механізм реєстрації прав на об'єкт будівництва і паралельно не передбачає реєстрацію цих прав на об'єкт незавершеного будівництва, що, власне, і становить правову колізію. Саме тому дані об'єкти, будівництво яких ще незавершене, перебувають у межах режиму рухомого майна, і право власності на нього не виникає [5, с. 34].

Проте, на практиці виникає питання про можливість визнання права власності на недобудовану квартиру. У судовій практиці є рішення судів, які визнають можливість цивільного обороту недобудованої квартири. Але Міністерство юстиції України у своєму листі стосовно надання роз'яснень відносно можливості укладання договору щодо об'єкта незавершеного будівництва від 22 червня 2007 р. за № 19-50-2309 зазначило, що у ст. 331 ЦК закріплено право особи на оформлення права власності саме на об'єкт незавершеного будівництва, а не на його частину – об'єкт інвестування (квартиру). У зв'язку з цим інвестор не може відчужувати квартиру як об'єкт нерухомості до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію та реєстрації за собою права власності на

зазначену квартиру. У зазначеному випадку інвестор може відчужувати свої майнові права на квартиру [6, с. 129].

На вирішення правових прогалин даної проблеми наразі спрямований законопроект «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України з метою захисту майнових прав осіб, які придбали квартири та нежитлові приміщення в об'єктах незавершеного будівництва» № 7128 від 20.09.2017 р. [7]. Найбільш характерно у його пояснювальній записці відображено проблему майнових прав на об'єкти будівництва, де зазначається, що на даний час права вимоги на об'єкти (квартири та нежитлові приміщення), розташовані в будинках, що не введені в експлуатацію, не підлягають державній реєстрації. Особи, які придбавають такі права, залишаються незахищеними зокрема від подвійних продажів таких об'єктів. Окрім цього на практиці мають місце випадки, коли забудовник здійснює відчуження більшої кількості квартир, ніж передбачено проектною документацією на будівництво будинку. В свою чергу, здійснене з порушенням законодавства та проектною документацією будівництво ставить під загрозу можливість введення закінченого будівництвом об'єкта в експлуатацію.

Вищенаведене призводить до появи в Україні довгобудів, ошуканих інвесторів, а також підриває довіру громадськості до порядних забудовників. Соціальна складова цього питання свідчить про необхідність його державного регулювання з метою попередження появи проблемних об'єктів будівництва в майбутньому і спрямування записної функції будівельного права загалом.

Законодавче забезпечення у даній сфері представлено розгалуженою системою законодавчих актів, серед яких слід назвати Цивільний кодекс України, Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Окрім законодавчих актів, особливості державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно визначені у нормативно-правових актах Кабінету Міністрів України. Проте, слід констатувати наявність суттєвих прогалин і неузгодженостей у даних нормативно-правових актах, що призводить до системного порушення охоронюваних майнових прав суб'єктів правокористування.

З таким урахуванням було підготовлено та розроблено проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України з метою захисту майнових прав осіб, які придбавають квартири та нежитлові приміщення об'єктах незавершеного будівництва».

Виходячи з положень пропонованого законопроекту, констатуємо, що Проектом Закону пропонується внести зміни до законів України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» і «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», якими передбачається:

- зобов'язати замовника будівництва, який має намір здійснювати відчуження прав на квартири та нежитлові приміщення в об'єктах незавершеного будівництва, зареєструвати за собою майнові права на кожен об'єкт, відчуження якого він має намір здійснити;
- зобов'язати особу, яка набула відповідні майнові права на підставі цивільно-правових договорів, подати заяву про державну реєстрацію її майнового права;
- відкрити доступ до зареєстрованих заяв про державну реєстрацію майнових прав на об'єкти будівництва [7].

Необхідно зазначити, що згідно із текстом пояснювальної записки, метою проекту Закону автори законопроекту пропонують встановити норми, спрямовані на забезпечення запобігання зловживанням в сфері будівництва, а саме подвійному продажу квартир та нежитлових приміщень в незавершених будівництвом об'єктах та відчуженню квартир, будівництво яких не передбачено проектною документацією.

Для здійснення поставленої мети автори законопроекту пропонують з 1 липня 2018 року зобов'язати замовника будівництва перед відчуженням квартир та нежитлових приміщень у незавершених будівництвом будинках зареєструвати за собою право власності на будинок, як на об'єкт незавершеного будівництва, а також на кожну квартиру чи приміщення, що підлягають продажу. Особа, яка придбала у замовника будівництва права на відповідні об'єкти, зобов'язана буде подати заяву про державну реєстрацію свого майнового права. Така заява реєструватиметься в базі даних заяв і запитів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, документи подані з нею перевірятимуться. Утім, реєстрація права власності на відповідні квартири та приміщення відбуватиметься за таким набувачем після того, як будинок, в якому розташовані такі квартири та приміщення, буде завершений будівництвом та введений в експлуатацію, а заявник підтвердить належне виконання своїх фінансових зобов'язань за відповідним договором.

Ми погоджуємось із таким підходом щодо удосконалення законодавства, особливо зважаючи на наявність вже зареєстрованої в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно заяви про державну реєстрацію майнового права буде фіксувати факт виникнення у особи права вимоги отримати у власність об'єкт нерухомого майна після завершення будівництва будинку, в якому такий об'єкт розміщений.

Проте, слід зауважити, що тут удається також уникнути інших ризиків, зокрема, у даному проекті Закону автори пропонують, у разі якщо набувач такого майнового права (інвестор у будівництво) не виконав свої зобов'язання за договором, і замовник будівництва скористався своїм правом на розірвання цього договору, останньому надається право подати відповідні підтвердження державному реєстратору речових прав на нерухоме майно.

У даній законотворчій розробці народні депутати також пропонують розширити перелік відомостей, які надаються з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, доповнивши його інформацією про зареєстровані заяви про державну реєстрацію прав. Право на отримання такої інформації з однієї сторони дасть змогу особам, які мають намір придбати житлову та нежитлову нерухомість в незавершених будівництвом об'єктах, переконатися у тому, що відповідний об'єкт не відчужений на користь іншої особи. З іншої сторони, можливість отримання такої інформації органами, які здійснюють контроль та перевірку декларацій осіб, уповноважених на виконання функцій держави або місцевого самоврядування, сприятиме якісному виконанню цими особами функцій по перевірці майнового стану відповідних осіб.

**Висновки.** Таким чином, слід підтримати дану законодавчу ініціативу, яка, на наш погляд, суттєво удосконалила механізми, що запобігатимуть як подвійному продажу квартир в незавершених будівництвом об'єктах, так і продажу квартир в об'єктах будівництва, що зводяться з порушенням проектної документації, що також потребує ефективного правового забезпечення і було б найбільш ефективно урегульовано у комплексних нормах кодифікованого будівельного законодавчого акту – Будівельного кодексу України.

### Список літератури

1. Фелів О., Лепіхіна О. Передача в іпотеку об'єктів незавершеного будівництва // Юридична Газета. – 2012. – № 7. – С. 15–16.
2. Стефанчук Р. О. Актуальні проблеми сучасного цивільного законодавства // Актуальні проблеми приватного права України: збірник статей до ювілею доктора юридичних наук, професора Наталії Семенівни Кузнецової / Відп. ред. Р. А. Майданік, О. В. Кохановська. – К.: ПрАт «Юридична практика», 2014. – 564 с.
3. Шимон С. І. Теорія майнових прав як об'єктів цивільних правовідносин: монографія / С. І. Шимон. – К.: Юрінком Інтер, 2014. – 664 с.
4. Корнієнко Ю. І. Застава майнових прав на об'єкт незавершеного будівництва / Ю. І. Корнієнко // Приватне право і підприємництво. – 2015. – Вип. 14. – С. 140-143.
5. Біленко М. С. Правові проблеми виникнення права власності на об'єкт будівництва / М. С. Біленко // Юридична Україна. – 2015. – № 3. – С. 33-37.

6. Корнієнко Ю. І. Право власності на об'єкти незавершеного будівництва / Ю. І. Корнієнко // Приватне право і підприємництво. – 2016. – Вип. 16. – С. 128-131.
7. Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України з метою захисту майнових прав осіб, які придбали квартири та нежитлові приміщення в об'єктах незавершеного будівництва». Зареєстрований у секторі законопроектів Верховної Ради України 20 вересня 2017 р. під № 7128 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?id=&pf3511=62572](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?id=&pf3511=62572).

Стаття надійшла 25.11.2017 р.

*В. М. Халява*, помічник-консультант народного депутата України  
магістрант Київського національного університету  
строительства и архитектуры  
пр-т Воздухофлотский, 31, Киев, 03680, Украина

## ЗАЩИТА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

### Резюме

В данной статье исследованы правовые проблемы защиты имущественных прав лиц, которые приобрели квартиры и нежилые помещения в объектах незавершенного строительства. Исследованы особенности гражданско-правового регулирования защиты данных прав при заключении договора ипотеки, определены общие и конкретные правовые пробелы в данной сфере правового регулирования. В статье указано, что обеспечение защиты имущественных прав на объекты незавершенного строительства может быть осуществлено путем принятия отдельного закона, в том числе и упорядочение подобных правовых пробелов может быть комплексно решено в нормах кодифицированного строительного законодательного акта – Строительного кодекса Украины.

**Ключевые слова:** объект незавершенного строительства, имущественные права, ипотека, недвижимость, строительное право.

*V. M. Khaliava*, Assistant-Consultant People's Deputy of Ukraine  
Graduate Student of Kyiv National University  
Construction and Architecture  
Avenue Vozduhoflotsky, 31, Kyiv, 03680, Ukraine

## PROTECTION OF PROPRIETARY RIGHTS TO OBJECTS OF UNCOMPLETED CONSTRUCTION

### Summary

This article explores the legal problems of protecting the property rights of persons who purchased apartments and non-residential premises in unfinished construction projects. The peculiarities of civil-law regulation of the protection of these rights during the conclusion of a mortgage agreement are explored, and general and specific legal gaps in this area of legal regulation are defined. The article states that the provision of protection of property rights to objects of unfinished construction can be carried out by adopting a separate law including the regulation of such legal gaps can be comprehensively resolved in the norms of the codified building legislative act – the Construction Code of Ukraine.

**Key words:** object of unfinished construction, property rights, mortgage, real estate, construction law.