
УДК 347.23

А. С. САВЧЕНКО,

здобувач

Харківського національного університету внутрішніх справ

ПІДСТАВИ ВИНИКНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ОБ'ЄКТИ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА

Досліджено підстави виникнення права власності на об'єкти незавершеного будівництва, а також визначено матеріально-правовий ефект, який настає в результаті практичної реалізації інституту незавершеного будівництва.

Об'єкти незавершеного будівництва та юридичні питання, пов'язані з їх правовим становищем, виникненням та переданням прав на них, і досі залишаються предметом постійної уваги юридичної науки та практики, які намагаються унормувати відносини, що виникають з приводу об'єктів, будівництво яких не було завершено. Інтерес до них зумовлений передусім тим, що при вкладанні інвесторами коштів у завершення будівництва значно економиться час порівняно із зведенням об'єкта нерухомості від самого початку. У цьому разі відсутня тривала у часі процедура оформлення документів на будівництво, а тому інвестор набагато швидше отримує добудовану нерухомість.

Серед багатьох питань, пов'язаних з об'єктами незавершеного будівництва, особливу теоретичну актуальність та практичну значущість мають питання щодо підстав виникнення права власності на зазначені об'єкти будівництва.

На даний час у вітчизняній юридичній літературі відсутні наукові праці, безпосередньо присвячені підставам виникнення права власності на зазначені об'єкти будівництва. В науці зазначений об'єкт досліджений переважно в контексті його правової природи [1, с. 51–57].

У зв'язку з цим вважаємо за необхідне дослідити всі законодавчі передумови та підстави, які є необхідними для виникнення права власності на незавершені об'єкти нерухомості. Крім того, необхідно визначити матеріально-правовий ефект, який настає в результаті практичної реалізації інституту незавершеного будівництва.

З огляду на сучасний стан системи державної реєстрації прав на нерухоме майно та правочинів про об'єкт будівництва як про об'єкт права власності можна говорити лише в контексті реєстрації цього права в установленому законом порядку. Проте ми пропонуємо розглянути поставлене завдання з точки зору потенційних можливостей суб'єктів, які претендують на статус власника незавершеного об'єкта будівництва.

У чинному законодавстві України існує складна конструкція набуття права власності на об'єкт незавершеного будівництва. З одного боку, все доволі просто: так, згідно з ч. 4 ст. 374 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) [2] власник земельної ділянки має право використовувати її на свій розсуд відповідно до її цільового призначення, а відповідно

до положень ст. 375 ЦК України власник земельної ділянки має право зводити на ній будівлі та споруди, створювати закриті водойми, здійснювати перебудову, а також дозволяти будівництво на своїй ділянці іншим особам. Зазначені права здійснюються за умови дотримання містобудівних та будівельних норм і правил, а також вимог щодо цільового призначення земельної ділянки, внаслідок чого власник земельної ділянки автоматично набуває право власності на зведені ним будівлі, споруди та інше нерухоме майно.

Так, забудовник, який здійснює будівельні роботи на наданій йому земельній ділянці своїми силами та засобами, має право залучити до будівництва інших осіб. У випадку, якщо забудову здійснює громадянин для задоволення цілей споживчого характеру (індивідуальний забудовник), учасниками забудови стають члени його сім'ї. Їх участь у забудові може виражатися в наданні забудовнику грошових коштів, будівельних матеріалів, механізмів, а також безпосередньо своєї праці. Різними можуть бути і цілі забудови, які ставлять перед собою учасники забудови: безоплатна допомога забудовнику, його кредитування, надання йому в тимчасове користування індивідуально-визначеної речі; отримання відповідних прав на використання під забудову земельну ділянку та на об'єкт будівництва. Кожна із зазначених цілей може бути досягнута, а інтереси забудовника та його помічників задоволені шляхом використання різних правових засобів, у даному випадку договорів, які спрямовані на впорядкування внутрішніх відносин.

Згідно з Постановою Пленуму Верховного Суду СРСР від 31 липня 1962 р. № 9 за загальним правилом участь окремих осіб своєю працею і коштами у будівництві житлового будинку на ділянці, відведеній забудовнику, не може бути підставою для визнання за ними права спільної власності на житловий будинок. Такі особи можуть лише претендувати на відшкодування забудовником понесених ними витрат у загальному порядку, передбаченому цивільним законодавством. Разом із тим законодавець зазначив, що за фактичним співзбудовником можуть бути визнані права співвласника, якщо буде встановлено наявність домовленості між забудовником та фактичним співзбудовником про будівництво будинку з метою створення спільної власності і буде дано згоду виконкому місцевої Ради народних депутатів на зміну договору про надання земельної ділянки.

Пізніше позиція законодавця з цього питання дещо змінилася. Так, у Постанові Пленуму Верховного Суду СРСР від 31 липня 1981 р. № 4 збережено лише одну умову для можливого визнання судом права спільної власності за фактичним співзбудовником: має бути встановлено, що між офіційним забудовником і фактичним співзбудовником існувала домовленість про створення спільної власності на житловий будинок і саме з цією метою останній вкладав свою працю і кошти у забудову.

Разом із тим при вирішенні такого спору суд, відповідно до цивільно-процесуального законодавства, повинен був притягнути до участі у справі як третіх осіб, що не заявляють самостійних вимог на предмет спору, виконком місцевої Ради народних депутатів, колгосп, радгосп, інше сільськогосподарське підприємство, які виділяли земельну ділянку для будівництва будинку, для з'ясування їхнього ставлення до пред'явлених вимог. При цьому думка третіх осіб щодо поданого позову враховувалася судом у сукупності з іншими матеріалами. Отже, якщо раніше суд був зобов'язаний відмовити у визнанні за фактичним співзбудовником права спільної власності на частину будинку при запереченні виконкому на зміну договору про надання земельної ділянки, то за Постановою Пленуму від 31 липня 1981 р. рішення суду могло бути протилежним.

Деякі з положень судової практики радянського періоду знайшли своє відображення в постанові Пленуму Верховного Суду України від 4 жовтня 1991 р. № 7. Так, у ній зазначено, що участь інших осіб у будівництві житлового будинку, здійснюваного забудовником, не створює для них права власності на житловий будинок, крім випадків, коли це передбачено законом. У той же час постанова відсилає до Закону України «Про власність», який втратив чинність у 2007 р. та містив положення щодо випадків виникнення права спільної сумісної власності подружжя, яке спільно здійснювало будівництво, а також підстави виникнення права власності у членів сім'ї, якщо будівництво здійснювалося за рахунок їх спільної праці.

Сьогодні чинним законодавством України передбачено, що майно, набуте подружжям за час шлюбу, є їхньою спільною сумісною власністю, якщо інше не встановлене договором або законом (ч. 3 ст. 368 ЦК України). Відповідно до положень сімейного законодавства, правова конструкція «майно, набуте подружжям під час шлюбу, є його спільною сумісною власністю» представляє собою науково виважену

презумпцію виникнення права спільної сумісної власності на майно, в тому числі і на нерухоме, тобто виступає єдиною підставою набуття (придбання, виготовлення, спорудження) майна. Відповідно подружжя має право спільної сумісної власності (в рівних частинах) на об'єкт нерухомого майна, безвідносно до того, чи завершений він будівництвом. Тому у випадку виникнення спору щодо права власності на незавершений об'єкт нерухомості, який є спільною сумісною власністю подружжя, за кожним із них в рівних частинах буде визнано право власності на $\frac{1}{2}$ частину нерухомого майна із спільної сумісної власності.

Згідно до ч. 4 ст. 368 ЦК України, майно, яке набуто в результаті спільної праці та за спільні грошові кошти членів сім'ї, є їхньою спільною сумісною власністю, якщо інше не встановлено договором, укладеним у письмовій формі.

Однак на сьогодні в законодавстві поняття «член сім'ї» застосовується в різних значеннях залежно від сфери правовідносин. Так, відповідно до ст. 3 Сімейного кодексу України сім'ю становлять особи, які спільно проживають, пов'язані спільним побутом, мають взаємні права та обов'язки [3]. Згідно з ч. 2 ст. 64 Житлового кодексу УРСР до членів сім'ї наймача належать дружина наймача, їх діти і батьки. Членами сім'ї наймача може бути визнано й інших осіб, якщо вони постійно проживають разом із наймачем і ведуть із ним спільне господарство [4]. Відповідно до ст. 1 Закону України «Про попередження насильства в сім'ї» члени сім'ї – особи, які перебувають у шлюбі; проживають однією сім'єю, але не перебувають у шлюбі між собою; їхні діти; особи, які перебувають під опікою чи піклуванням; є родичами прямої або непрямої лінії споріднення за умови спільного проживання [5].

Таким чином, законодавець не встановив вичерпного переліку осіб, які можуть належати до кола членів сім'ї, але визначив критерії, за якими осіб, не пов'язаних шлюбними або родинними стосунками, віднесено до них, зокрема в п. 3 Рішення Конституційного суду України від 3 червня 1999 р. № 5-рп/99 визначено, що загальними ознаками, за якими повинен визначатися зв'язок між фізичними особами для того, щоб вони вважалися сім'єю, є: спільне проживання, пов'язаність спільним побутом та взаємні права та обов'язки.

У постанові Пленуму Верховного суду України від 22 грудня 1995 р. № 20 роз'яснено, що положення щодо захисту права приватної

власності поширюються також на особу, яка хоч і не є власником, але володіє майном на підставах, передбачених законом чи договором. Оскільки праця є основою створення і примноження власності громадян, розмір частки учасника спільної сумісної власності визначається ступенем його трудової участі, якщо інше не впливає із законодавства України. У разі відсутності доказів того, що участь когось з учасників спільної сумісної власності (крім сумісної власності подружжя) у надбанні майна була більшою або меншою, частки визнаються рівними. Встановлено, що право на майно може бути визнано не лише за громадянами, які є родичами, а й за іншими особами, коли буде встановлено, що вони входили до складу сім'ї та брали трудову участь у його придбанні.

Таким чином, спільна праця членів сім'ї та спільні грошові кошти чи майно, що вкладені на зведення об'єкта будівництва для спільних потреб, є підставою набуття права власності на об'єкт незавершеного будівництва.

Разом із тим, об'єкт незавершеного будівництва може бути результатом діяльності не членів сім'ї, а просто осіб, які мали намір звести об'єкт нерухомості для задоволення своїх споживчих чи інших потреб. У такому випадку доцільно вести мову про виникнення права власності на об'єкт будівництва, який є результатом спільної діяльності з його створення, тобто має місце договір про спільну діяльність, за яким відповідно до ст. 1130 ЦК України сторони (учасники) зобов'язуються спільно діяти без створення юридичної особи для досягнення певної мети, що не суперечить закону.

На думку О. В. Семушина, для здійснення спільної діяльності сторонам (учасникам) такої діяльності достатньо лише про це домовитися та визначити мету такої діяльності. Для такої діяльності потрібно лише об'єднати трудову, інтелектуальну, професійну участь тощо. Цей вид діяльності характерний для здійснення одноразових дій, які не потребують об'єднання капіталів через нетривалість юридичного зв'язку між учасниками [6].

На нашу думку, така усна домовленість сторін щодо спільної діяльності зі зведення об'єкта будівництва ґрунтується на довірчих стосунках та дружньому ставленні, що призводить до виникнення таких спірних правовідносин, у яких фактичний співзабудовник позбавляється права стати власником створюваного об'єкта будівництва. Відповідно єдиним виходом з такої ситуації є надання суду доказів про наявність домовленості про створення спільної

власності на забудову, а також про розмір допомоги основному забудовнику, чим значно ускладнюється і без того складна процедура визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва.

Тому твердження О. В. Семушина має спірний характер, оскільки особам, які мають намір звести об'єкт нерухомості, доцільніше укласти між собою письмовий договір про спільну діяльність у будівництві з обов'язковим зазначенням умов щодо координації спільних дій його учасників або ведення їхньої спільної будівельної діяльності, правовий статус виділеного для спільної діяльності майна, а також покриття витрат та збитків, які супроводжують процес будівництва. Саме виконання передбачених договором дій та дотримання умов є підставою для визнання права власності на збудований в майбутньому об'єкт нерухомості, який, власне, і є тією метою, задля якої укладається зазначений договір. Розглянемо випадок із судової практики. На підставі договору про спільну участь у будівництві курортно-туристичного готелю сторони зобов'язалися шляхом часткового фінансування будівництва спільно діяти без створення юридичної особи для досягнення спільної мети – побудови зазначеного об'єкта, тобто створити об'єкт нерухомого майна і надалі використовувати його. Розміри фінансування кожним позивачем визначає вказаний договір, повне виконання якого дає сторонам право на визнання за ними права власності на відповідну частину нерухомого майна. Згідно з технічною документацією зазначений об'єкт нерухомості складається з декількох будівель, відповідає ступеню будівельної готовності близько 60 % і після проведення робіт із будівництва будівлі переходить у власність сторін.

Позивачі свої обов'язки за договором виконали, відповідач (збудовник) же ухилюється від виконання договору, а саме від передання готелю у власність позивачів у порядку, встановленому договором. Судовим рішенням від 16 травня 2011 р., суд задовольнив позов про визнання права власності на зазначений об'єкт незавершеного будівництва з визначенням частки кожної із сторін пропорційно до їх вкладів (справа № 2-458/11, рішення від 16 травня 2011 р.).

Також заслуговує на увагу той факт, що у випадку, якщо учасник договору про спільну діяльність у будівництві не виконав у повному обсязі всі покладені на нього за договором обов'язки або ухилюється від їх виконання, чим перекинув тягар здійснення будівництва на ін-

шого учасника (учасників), можна вести мову про зменшення його частки у праві спільної власності на об'єкт будівництва на користь інших учасників пропорційно до здійснюваних ним витрат на будівництво. Про це свідчить і аналіз судової практики, яка містить непоодинокі випадки невиконання або неналежного виконання сторонами умов договору про спільну діяльність у будівництві, що призводить до виникнення великої кількості недобудованих об'єктів нерухомості, поява яких зумовлена відсутністю коштів та засобів на будівництво та/або небажанням одного з учасників продовжувати будівництво. У зв'язку з цим постає питання стосовно правової долі об'єкта незавершеного будівництвом, який є предметом договору спільної діяльності та є підставою для визнання права спільної власності на об'єкт нерухомого майна за його учасниками. Така спірна ситуація отримала наступне практичне вирішення у судовій практиці. Позивач звернувся до Мелітопольського міськрайонного суду Запорізької області з позовом про визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва. Причиною такого звернення стало невиконання відповідачем договору про спільну діяльність для будівництва спортивно-оздоровчого комплексу, а саме: відповідач і відмовлявся будь-яким чином здійснювати оплату витрат за сумісною діяльністю відповідно до наданої позивачем калькуляції робіт. Як наслідок, позивач наполягав, що право власності на вказаний об'єкт незавершеного будівництва повинно бути визнане за ним, оскільки грошові кошти, на які був збудований об'єкт, належать йому. Суд задовольнив вимоги позивача, визнавши за ним в одноособовому порядку право власності на об'єкт незавершений будівництвом (справа № 2-6928 від 21 грудня 2009 р.).

Таким чином, суди виходять із того, що особа, яка вкладає матеріальні кошти та працю в об'єкт будівництва, а також будь-яким способом сприяє його зведенню, незалежно від дій інших учасників має право до завершення будівництва на визнання за нею права власності на зазначений недобудований об'єкт.

Відповідно питання щодо права власності на об'єкти незавершеного будівництва, які є предметом даних договорів, слід вирішувати з урахуванням положень ЦК України про спільну діяльність. Так, відповідно до ст. 1134 ЦК України встановлено, що внесене учасниками майно, яким вони володіли на праві власності, а також вироблена у результаті спільної діяльності продукція та одержані від такої діяльності

плоди і доходи є спільною частковою власністю учасників, якщо інше не встановлено договором простого товариства або законом. Таким чином, за договором спільної діяльності у сторін виникає право спільної часткової власності на недобудоване майно.

Серед об'єктивних передумов застосування інституту незавершеного будівництва як під-

стави набуття права власності на нерухоме майно виступає законодавчо визначений легітиміційний юридичний склад, який виражається у відповідності об'єкта незавершеного будівництва необхідним та достатнім вимогам, передбачених законодавцем для їх належної легалізації як повноцінних об'єктів цивільного обороту

Список використаної літератури

1. Сліпченко С. О. Право власності на об'єкт незавершеного будівництва / С. О. Сліпченко // Українське комерційне право. – 2009. – № 9. – С. 51–57.
2. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.
3. Сімейний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 21–22. – Ст. 135.
4. Житловий кодекс УРСР // Відомості Верховної Ради України. – 1983. – Дод. № 28. – Ст. 573.
5. Про попередження насильства в сім'ї : закон України від 15 листоп. 2001 р. № 2789-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 10. – Ст. 70.
6. Цивільний кодекс України : наук.-практ. комент. : у 2 ч. / за заг. ред. Я. М. Шевченко. – К. : Ін Юре, 2004. – 692 с.

Надійшла до редколегії 06.09.2011

САВЧЕНКО А. С. ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТЫ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Исследованы основания возникновения права собственности на объекты незавершенного строительства, а также определен материально-правовой эффект, который наступает в результате практической реализации института незавершенного строительства.

SAVCHENKO A. THE GROUNDS OF OWNERSHIP ON THE FACILITIES OF UNFINISHED CONSTRUCTION

The grounds of ownership on the facilities of unfinished construction are researched, and the material and legal effect, which occurs as a result of practical realization of the institute under construction, is identified.