

Музика Т. О.,
*кандидатка юридичних наук,
асистентка кафедри цивільного
права № 2 Національного
юридичного університету
імені Ярослава Мудрого*

ДО ПИТАННЯ ПРО КОЛО ОБ'ЄКТІВ ЦИВІЛЬНИХ ПРАВ НА МАЙНО У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА

1. У зв'язку з необхідністю забезпечення прав громадян у сфері будівництва, насамперед житлового, 15 серпня 2022 р. прийнято Закон України № 2518-ІХ «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (далі – Закон). Ураховуючи те, що натеper житлове будівництво є необхідністю у зв'язку з широкомасштабним вторгненням, протягом якої російська армія знищила

величезну кількість житла мешканців України, житловий фонд потребує нагального відновлення, і хоча більшість житла перебуває в приватній власності, проте державна підтримка, як фінансова, так і правова та організаційна, у цій сфері є винятково важливою.

Тому прийняття розглядуваного нормативно-правового акта, яким спеціально урегульовано питання гарантування речовий прав осіб у сфері будівництва є позитивним кроком як таке. Проте слід зауважити, що питання про доцільність певних положень розглядуваного у відповідь на звернення закону виникають. Так, він заявлений як спрямований насамперед на забезпечення прав інвесторів на первинному житловому ринку. І істотною позитивною зміною в механізмі правового регулювання відносин будівництва є те, що кошти на будівництво можуть бути залучені тільки після того, як у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно буде зареєстровано спеціальні майнові права на об'єкт незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості в ньому. У зв'язку із цим висловлюються побоювання стосовно збільшення бюрократичних процедур для реєстрації таких прав, але зрештою замовник будівництва або девелопер залучає значні кошти інвесторів, що є в таких відносинах слабшою стороною, не є неприбутковою організацією, тобто отримує прибуток від своєї діяльності, тож проходження додаткової реєстраційної процедури не має розглядатися як звуження його прав.

2. Викликає питання доцільність множення термінів, яке відбувається у зв'язку з прийняттям Закону. По-перше, у п. 8 ч. 1 ст. 1 Закону усталений в чинному цивільному законодавстві України термін «об'єкт незавершеного будівництва» поділяється на два види: «подільний об'єкт незавершеного будівництва» та «неподільний об'єкт незавершеного будівництва». При цьому подільний об'єкт незавершеного будівництва визначено як «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» (п. 9 ч. 1 ст. 1 Закону), а неподільний об'єкт незавершеного будівництва – як «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». Крім того, стосовно неподільних об'єктів незавершеного будівництва міститься уточнення, що й вони розмежовуються за цільовим призначенням на «неподільні житлові об'єкти незавершеного будівництва (об'єкти, які відповідно до класифікатора відносяться до будівель житлових)» та «неподільні нежитлові об'єкти незавершеного будівництва (об'єкти, які відповідно до класифікатора відносяться до будівель нежитлових та інженерних споруд)» (п. 7 ч. 1 ст. 1 Закону).

Фактично мова йде про багатоквартирні будинки як подільні об'єкти незавершеного будівництва та про одноквартирні будинки та нежитлові

споруди як про неподільні об'єкти незавершеного будівництва.

3. Абсолютною новелою чинного законодавства України є внесення в законодавчу термінологію поняття «майбутній об'єкт нерухомості» (п. 6 ч. 1 ст. 1 Закону) – «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 (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо). Майбутні об'єкти нерухомості поділяються на майбутні об'єкти житлової нерухомості (квартира, інше житлове приміщення тощо) та майбутні об'єкти нежитлової нерухомості (гаражний бокс, інше нежитлове приміщення, машиномісце тощо)». При цьому виникає питання, чи відрізнятиметься в контексті механізмів, установлених цим законом, правовий режим, наприклад, гаражів, паркомісць, комірок, тобто приміщень індивідуального користування, від правового режиму приміщень загального користування (сходи, сходові майданчики, горща, підвали, стіни і т. п.), які є об'єктами права спільної сумісної власності. Так, у ст. 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» відокремлено як різновиди об'єктів прав допоміжні приміщення багатоквартирного будинку (п. 2 ч. 1 ст. 1) та нежитлові приміщення (п. 3 ч. 1 ст. 1), водночас обидва ці різновиди є спільним майном співвласників багатоквартирного будинку (п. 6 ч. 1 ст. 1), що, як уточнено в ст. 5 цього закону, є спільною сумісною власністю співвласників.

Крім того, з аналізу норм Закону, на перший погляд, можна зробити висновок, що поняття «майбутній об'єкт нерухомості» фактично дублює поняття «неподільний об'єкт незавершеного будівництва». Водночас внаслідок більш уважного вивчення термінів виявляється що майбутній об'єкт нерухомості – це складник подільного об'єкта незавершеного будівництва, а неподільний об'єкт незавершеного будівництва – це самостійна споруда, житлова чи не житлова. І саме у зв'язку з цим виникає питання про необхідність внесення в термінологічний апарат чинного законодавства ще одного терміна, який по суті є таким прийомом юридичної техніки як юридична фікція.

Так, у деяких випадках застосування юридичних фікцій є усталеним і виправданим, спрощуючи рух правовідношення внаслідок того, що ми визнаємо достеменно невідомий чи нечинний факт таким, що існує. Мова йде зокрема про сучасну теорію юридичної особи, коли ми вважаємо організацію осіб та/або майно окремим суб'єктом правовідношення, чи про визнання фізичної особи безвісно відсутньою чи оголошення її померлою (хоча тут в літературі відбувається дискусія – фікції це чи презумпції). Однак у цих прикладах ми вочевидь бачимо вигоду для цивільних правовідношень, погоджуючись вважати те чи інше явище дійсності таким, що відбулося.

Проте чи є така вигода в тому, щоб визнавати той чи інший об'єкт незавершеного будівництва майбутнім об'єктом нерухомості, тим самим

ніби твердячи, що він буде обов'язково створений? Це ніби має свідчити про впевненість у його створенні, але більше схоже на введення в цивільний оборот «повітряного замку». Іншими словами, створення такого терміна, можливо, не досить виправдано примножує і так насичений понятійний апарат чинного законодавства України. А з погляду фізичної особи-споживача, який просто бажає придбати об'єкт нерухомості тим чи іншим способом виникає тільки додаткове ускладнення термінології, оскільки значно простіше називати майбутні об'єкти конкретними назвами – квартира, гараж тощо.

4. Слід при цьому зауважити, що право власності може встановлюватися тільки на неподільні об'єкти незавершеного будівництва (стаття 3 Закону), а от спеціальне майнове право (що є також законодавчою новелою) може встановлюватися як на подільні і неподільні об'єкти незавершеного будівництва, так і на майбутні об'єкти нерухомості. При цьому якщо зі змістом права власності все зрозуміло (мова йде про усталену тріаду повноважень власника), то в змісті спеціального майнового права відсутня правоможність користування, зате фактично міститься спеціальний спосіб захисту – «праві особи, за якою зареєстровано таке право, вимагати закінчення будівництва об'єкта (у тому числі об'єкта, складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості) та прийняття його в експлуатацію, що має наслідком набуття такою особою права власності на об'єкт нерухомого майна, який відповідає зазначеним у договорі технічним характеристикам відповідного об'єкта» (п. 10 ч. 1 ст. 1 Закону). Причому наявність спеціального майнового права ніби відстрочує набуття права власності на майбутній об'єкт нерухомості до моменту прийняття його в експлуатацію. Хоча, якщо бути точними, у такому разі право власності право власності реєструється на чинний об'єкт нерухомості, а не на фікцію. Водночас незалежно від того, яке саме майнове право на об'єкт реєструється, ризик випадкового знищення та випадкового пошкодження об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, об'єкта нерухомого майна до передачі власнику об'єкта нерухомого майна за актом приймання-передачі несе продавець за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) (ст. 20 Закону). Тому питання про те, чи необхідно було вводити в законодавство нові спеціальні для відносин будівництва терміни на позначення об'єктів цих правовідносин, залишається натепер відкритим і потребує відслідковування на практиці.

Список використаних джерел

1. 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>.
2. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 10.06.2018 р. № 417-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text>.

3. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р.
№ 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.