

*Бордюг Вікторія Миколаївна,
студентка будівельного факультету КНУБА
Наук. керівник: Ярощук І.В., доц. кафедри політичних наук КНУБА*

СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ОБ'ЄКТ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА

На даний час на території України знаходиться велика кількість об'єктів незавершеного будівництва, і ще більша кількість цих об'єктів – будується. Наразі залишається досить актуальним питання визначення об'єкта незавершеного будівництва та порядку реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва.

Згідно Закону України «Про іпотеку» [1] об'єктом незавершеного будівництва визнається об'єкт на який було видано дозвіл на будівництво, були понесені витрати на його спорудження, об'єкт не був прийнятий в експлуатацію відповідно до законодавства.

Норми цивільного законодавства України, зокрема статті 177, 181, ч. 3 ст. 331 Цивільного кодексу України [5], передбачають існування у цивільному обороті такого об'єкта правовідносин, як об'єкт незавершеного будівництва.

Об'єкту незавершеного будівництва притаманні загальні ознаки нерухомого майна, визначені Цивільним Кодексом України:

- тісний зв'язок із земельною ділянкою;
- неможливість переміщення об'єкта без його знецінення та зміни призначення;
- державна реєстрація.

Окрім загальних ознак об'єкту незавершеного будівництва притаманні спеціальні ознаки, що дозволяють виділити його з-поміж інших будівельних об'єктів:

1) дотримання порядку створення – будівництво об'єкта проводиться на правомірно зайнятій земельній ділянці на підставі затвердженої належним чином проектно-дозвільної документації, з обов'язковим дотриманням будівельних норм та правил;

2) неможливість експлуатації об'єкта – основна ознака об'єкта незавершеного будівництва, яка визначає його правову природу та

безпосередньо впливає на його правовий режим. Адже кожний об'єкт нерухомого майна має своє призначення, метою якого є задоволення різних суспільно-корисних, побутових, житлових чи виробничих потреб. Саме відсутність будівельної готовності об'єкта незавершеного будівництва призводить не лише до неможливості бути введеним в експлуатацію, а й до неможливості бути використаним за призначенням відповідно до мети, з якою він будується.

Правові засади набуття права власності на об'єкти нерухомості, що є об'єктами незавершеного будівництва, визначаються ч. 4 ст. 331 ЦК «Набуття права власності на новостворене майно та об'єкти незавершеного будівництва» [5]: право власності може виникати або за передбаченим законодавством прийняттям нерухомого майна до експлуатації, або після державної реєстрації нерухомого майна.

Державна реєстрація права на незавершене будівництво здійснюється відповідно до норм Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV та Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 [7].

Власником визнається особа, що створила об'єкт з своїх матеріалів. Особа зберігає статус власника до завершення будівництва.

Іншим Законом встановлено спеціальний порядок відчуження об'єктів незавершеного будівництва, які перебувають у державній та комунальній власності – Закон України «Про приватизацію державного і комунального майна». В Законі [2] в ст. 5 визначено, що об'єктами незавершеного будівництва являються будівлі, споруди, передавальні пристрої, які не введені в експлуатацію.

Коли незавершене будівництво стане завершеним, тобто виникне новостворений об'єкт нерухомості, доведеться пройти нову процедуру його реєстрації. Дана процедура відбувається у порядку, визначеним Законом «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [2].

У разі проведення державної реєстрації права власності на новостворений об'єкт нерухомого майна, щодо якого в Державному реєстрі речових прав відкрито розділ як на об'єкт незавершеного будівництва, відповідний розділ та реєстраційна справа щодо об'єкта

незавершеного будівництва закриваються, реєстраційний номер такого об'єкта скасовується. Для новоствореного об'єкта нерухомого майна відкривається новий розділ у Державному реєстрі прав та формується нова реєстраційна справа, присвоюється новий реєстраційний номер такому об'єкту. Записи про речові права та їх обтяження щодо об'єкта незавершеного будівництва переносяться до розділу Державного реєстру прав, відкритого для новоствореного об'єкта [6].

Основними проблемами в чинному законодавстві з питань незавершеного будівництва постають питання інвестування та фінансування. Наразі будівництво здійснюється в основному за рахунок недержавних коштів та здійснюється через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування та інші фонди.

Створення фонду фінансування будівництва є безпечним для інвесторів, але від забудовника вимагає додаткових витрат на створення такого фонду. У випадку, якщо забудовник являється великою організацією, то такі витрати для нього є незначними, але для дрібних забудовників фонд фінансування будівництва може виступати бар'єром для виходу на ринок.

На практиці інвестування в об'єкти житлового будівництва пов'язано з низкою ризиків, серед яких: можливість зміни технічних характеристик об'єкта; подвійного перепродажу об'єкту недобросовісними замовниками будівництва; оскарження права власності на нерухоме майно, що буде збудовано у майбутньому, яке набувається на підставі договору купівлі-продажу майнових прав на нерухомість, тому ризик пов'язаний з нечітким формулюванням переліку способів інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва [4].

Іншими проблемами є: обмеженість доступу інвестора до необхідних даних щодо об'єкту будівництва (право на виконання будівельних робіт, проектна документація), а також даних щодо поточного стану будівництва; неврегульованість єдиного порядку присвоєння адреси будівництву.

Наразі перспективою в розвитку чинного законодавства постає проект Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості" [5]. Основною метою проекту Закону є запобігання

зловживанням в сфері будівництва, подвійному продажу об'єктів будівництва та незаконній зміні технічних характеристик таких об'єктів. Для досягнення цієї мети запроваджується електронний реєстр проектної документації на будівництво, державна реєстрація речових прав на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості, а також вдосконалюються положення чинного законодавства щодо присвоєння адрес об'єктам будівництва та закінченим будівництвом об'єктам.

Проектом Закону [3] передбачається: встановлення порядку ідентифікації об'єктів будівництва; запровадження електронного реєстру проектної документації на будівництво; встановлення основних вимог щодо укладення, виконання чи розірвання договорів купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва; встановлення переліку способів інвестування та фінансування будівництва; зобов'язувати замовника будівництва розмішувати на своєму веб-сайті відомості про об'єкт житлового будівництва (замовника будівництва, характеристики об'єкту, затверджена проектна документація, хід будівництва, електронний форум інвесторів та ін.).

Список використаних джерел

1. Закон України «Про іпотеку» // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2003. – № 38. – ст.313.

2. Закон України «Про приватизацію державного і комунального майна» // Відомості Верховної Ради (ВВР). – 2018. – № 12. – ст.68.

3. Проект Постанови про направлення на повторне перше читання проекту Закону України про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості [Електронний ресурс]. – URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=63569 (дата звернення: 15.11.2018).

4. Пояснювальна записка до проекту Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості"[Електронний ресурс]. URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/GH5GS00A.html (дата звернення: 15.11.2018).

5. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України, редакція від 02.08.2018 [Електронний ресурс] –

URL:<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15/conv/page> (дата звернення : 15.11.2018).

6. З об'єкта незавершеного будівництва не сплачується податок на нерухомість [Електронний ресурс].

URL:<https://news.dtkr.ua/taxation/other/49392> (дата звернення: 15.11.2018).

7. Тимченко О. Державна реєстрація права власності на об'єкт незавершеного будівництва [Електронний ресурс]. URL: <http://np.pl.ua/2018/02/derzhavna-rejestratsiya-prava-vlasnosti-na-objekt-nezavershenoho-budivnytstva-oleh-tymchenko/> (дата звернення : 15.11.2018).