

*Ю. Є. Ходико,  
кандидат юридичних наук, асистент кафедри  
цивільного права № 1 Національного університету  
«Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»*

## **ОБ'ЄКТ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА ТА ОСОБЛИВОСТІ ЙОГО ПРАВОВОГО РЕЖИМУ**

Речі як об'єкти цивільних прав мають часові межі існування, що супроводжується їхньою фізичною зміною, яка відбивається в свою чергу, на юридичному існуванні речі – правовому режимі. Не є виключенням в даному разі і об'єкти незавершеного будівництва. Правовідношення, що складаються з приводу об'єкта незавершеного будівництва є надзвичайно складними. Це пов'язано з тим, що об'єкт незавершеного будівництва має специфічні фізичні властивості, наявність яких породжує складнощі навіть у визначенні того, до якого виду речей його слід відносити – рухомих чи нерухомих. Це слугує підставою для формування особливого правового режиму об'єкта незавершеного будівництва – встановлення низки правил щодо його набуття, володіння, користування та відчуження.

Проблеми визначення правового режиму об'єкта незавершеного будівництва все частіше привертають до себе увагу науковців як в Україні, зокрема Н. Доценко-Білоус [3], В. Кара [4], Р. Козлов [5], Г. Мацюк [6], С. Сліпченко [16; 17], І. В. Спасибо-Фатєєва [18], О. Чуєва [23], так і в інших країнах, зокрема в Російській Федерації: І. Гумаров [2], Д. Некрестьянов [7], С. Яковлева [25] та інші.

*Завданням даної статті є розгляд питання, щодо розуміння об'єкта незавершеного будівництва в цивільному праві, визначення особливостей його правового режиму, шляхом здійснення аналізу чинного законодавства, теоретичних положень наукової літератури з позицій наукової обґрунтованості та практичної доцільності.*

Згідно із ст. 1 Закону України «Про іпотеку» об'єкт незавершеного будівництва це об'єкт, на який видано дозвіл на будівництво, понесені

витрати на його спорудження, але який не прийнятий в експлуатацію відповідно до законодавства [11]. У наказі Фонду державного майна України від 15 березня 2006 р. № 461 «Про затвердження Класифікатора державного майна» під незавершеним будівництвом розуміється об'єкт, щодо якого розпочато будівництво і не прийнято в експлуатацію, включаючи законсервованій об'єкт [10]. Положення про Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна [8], об'єкт незавершеного будівництва розглядає як нерухому річ. Зокрема, вказане положення визначає, що нерухомою річчю є земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, в тому числі *об'єкти незавершеного будівництва*, які невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Наведені норми законодавства дають підстави ***визначити часові межі існування*** об'єкта незавершеного будівництва. Слід говорити про створення об'єкта-речі та виділити фізичний та юридичний його аспекти. Юридичний аспект полягає у тому, що початком «існування» об'єкта незавершеного будівництва є отримання необхідних дозволів на будівництво. Фізичний аспект можна визначити як процес створення (будівництва) речі, коли будівельні матеріали, які використовуються для його спорудження, стають частиною нової речі і утворюють власне об'єкт незавершеного будівництва. При цьому будівельні матеріали (цегла, пісок тощо) перестають існувати в своєму первісному стані і входять до складу нової речі.

Кінцевим моментом – буде прийняття об'єкта будівництва до експлуатації (юридичний аспект), що в свою чергу виступає головною «кваліфікуючою ознакою у розмежуванні об'єкта завершеного будівництва від незавершеного. З моменту прийняття об'єкта незавершеного будівництва до експлуатації він перестає існувати» [25, с. 125]. Фізичний аспект – закінчення будівельних робіт об'єкта.

З урахуванням вказаного в цивілістичній доктрині сформувалося два підходи щодо правового режиму об'єкта незавершеного будівництва.

Відповідно, з початку будівництва та до моменту прийняття об'єкта в експлуатацію та його державної реєстрації в реєстрі прав на нерухоме майно об'єкт незавершеного будівництва – це

1) рухоме майно (сукупність будівельних матеріалів)[20, с. 5; 12, с. 52];

2) нерухома річ, з усіма ознаками, що притаманні нерухомим речам [2, с. 58; 3, с. 65; 13, с. 71; 16, с. 33; 23, с. 26].

Для визнання об'єкта незавершеного будівництва рухомою або нерухомою річчю необхідно визначити його основні ознаки.

У ст. 181 Цивільного кодексу України (далі по тексту – ЦК України) [22] наводяться ознаки за якими проводиться розподіл речей на рухомі та нерухомі. Якщо розглядати об'єкт незавершеного будівництва з точки зору фізичного критерію, який закладено в ч. 1 ст. 181 ЦК України, то його головною характеристикою буде безпосередній фізичний зв'язок із земельною ділянкою, на якій він будується і окремо від якої існувати не може. Виходячи з вищевикладеного можна визнати, що об'єкт незавершеного будівництва являє собою фактичну нерухому річ.

Але чи дійсно об'єкт незавершеного будівництва є таким в юридичному розумінні? Ні. Для визнання речі нерухомою в юридичному сенсі важливими є не лише її фізичні властивості, але й юридичні – правовий режим<sup>1</sup>. Для того, щоб річ стала юридично нерухомою як об'єкт цивільних правовідносин вона має пройти державну реєстрацію в реєстрі прав на нерухоме майно (правовий критерій). Лише після того як об'єкт незавершеного будівництва буде зареєстровано в реєстрі прав на нерухомі речі, він вважатиметься нерухомою річчю. Підтвердженням цієї позиції є думка Є. А. Суханова, який зазначає, що об'єкт незавершеного будівництва може бути визнаний об'єктом нерухомості, лише за умови реєстрації. У разі недодержання зазначеної вимоги можна вести розмову лише про сукупність будівельних

---

<sup>1</sup> Автор даної статті притримується думки, що юридична природа нерухомих речей є складною і включає дві складові: фізичну (матеріальну) – зв'язок з землею та юридичну – правовий режим об'єкта (матеріально-юридичний підхід). (Див.: Ходико Ю. Є. Категорія «нерухома річ» в цивільному праві [Текст] / Ю. Є. Ходико // Вісник Господарського судочинства України. – 2010. – № 3 – С. 97-104.

матеріалів, які власник вправі забрати, здійснивши за власний рахунок знесення об'єкта незавершеного будівництва [20, с. 5].

Згідно із абз. 1 ч. 3 ст. 331 ЦК України, до завершення будівництва особа вважається власником матеріалів, які були використані в процесі цього будівництва. Як слід тлумачити це законодавче положення? У літературі неодноразово піддавалося критиці і відзначалося, що підрядник, який здійснює будівництво із власних матеріалів, залишається власником таких матеріалів лише до моменту їх фактичного використання в будівництві, у зв'язку з юридичною загибеллю вказаних матеріалів і відповідно припинення права власності підрядника на них. Останні, з моменту їх юридичної загибелі, взагалі не можуть бути більше оборотоздатними об'єктами в первісному стані [1, с. 7]. С. Яковлева вказує, що право власності на об'єкт незавершеного будівництва як об'єкт нерухомого майна не залежить від права власності на будівельні матеріали, з яких він створюється. Об'єкт незавершеного будівництва – це самостійна річ. З моменту, коли будівельні матеріали стають його невідомою частиною, вони перестають існувати. Наслідком цього є припинення права власності на ці матеріали [25, с. 127-128].

На перший погляд вказана позиція є правильною. Втім, матеріали в цьому випадку слід тлумачити дещо по іншому, оскільки кожний об'єкт будівництва є результатом поєднання будівельних матеріалів (наприклад, будівля є результатом поєднання цегли, цементу та інших матеріалів, відповідно до проекту тощо). В даному разі слід погодитися із С. Сліпченко, що «матеріали, які були використані в процесі будівництва» слід тлумачити більш широко, що з однієї сторони, фундамент, стіни тощо (матеріали, що утворюють об'єкт незавершеного будівництва) – це нова річ – по відношенню до будівельних матеріалів (цегла, цемент та ін.), з другої сторони – об'єкт незавершеного будівництва є *матеріалом, по відношенню до майбутньої конструкції* [16, с. 31]. Об'єкт незавершеного будівництва слід розглядати не як сукупність будматеріалів, а як цілісний об'єкт, ціна на

який складається як на нерухомий об'єкт, виходячи, зокрема, з відсотка готовності, стану споруди, географічного розташування тощо [14, с. 250].

Отже, можна виділити дві основні ознаки, що характеризують об'єкт незавершеного будівництва: 1) міцний зв'язок з земельною ділянкою внаслідок чого переміщення об'єкта незавершеного будівництва є неможливим без його знецінення та зміни його призначення (фізичний критерій), 2) відсутність акта прийняття в експлуатацію об'єкта як будівлі (споруди) (юридичний критерій). Наявність цих ознак дає можливість розглядати об'єкт незавершеного будівництва як юридично рухомий, хоча фізично нерухомий об'єкт. *З правової точки зору об'єкт незавершеного будівництва є нерухомою річчю з моменту його державної реєстрації в реєстрі прав на нерухомі речі, але до моменту здачі його в експлуатацію.*

Вкрай важливим є визначення **моменту набуття права власності (іншого речового права) на об'єкт незавершеного будівництва**. Відповідно до ч. 2 ст. 375 ЦК України, власник земельної ділянки набуває право власності на зведені ним будівлі, споруди та інше нерухоме майно. Можна вважати, що власник земельної ділянки набуває також право власності на об'єкт незавершеного будівництва, якщо інше не впливає із закону чи договору. Якщо ж об'єкт будується на земельній ділянці, яка передана в оренду під будівництво або на праві користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) (ст. 413 – 417 ЦК України), то право на об'єкт незавершеного будівництва належить не власнику земельної ділянки, а орендарю чи землекористувачу.

В абз. 2 та 3 ч. 2 ст. 331 ЦК України вказується, що якщо передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, то право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо ж нерухоме майно підлягає державній реєстрації, то право власності на нього виникає з моменту проведення такої реєстрації. Оскільки об'єкт незавершеного будівництва як об'єкт виступає до моменту його прийняття до експлуатації як фізично

нерухома річ (у вигляді матеріалів), то для того щоб набути на нього право власності необхідно здійснення його державної реєстрації.

Державна реєстрація права власності на об'єкт незавершеного будівництва здійснюється відповідно до порядку, встановленого в законодавстві (абз. 2 ч. 3 ст. 331 ЦК України, Листа Міністерства юстиції України [24], Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (Закон про державну реєстрацію) [9], та Тимчасового положення про порядок державної реєстрації прав власності на нерухоме майно (Тимчасове положення)[21].

Відповідно до абз. 2 ч. 3 ст. 331 ЦК України державна реєстрація права власності на об'єкт незавершеного будівництва здійснюватися лише у випадку, якщо стосовно такого об'єкта необхідно укладення правочину (розпорядження об'єктом). На цьому наголошує також п. 6 ст. 3 Закону про державну реєстрацію, згідно з яким правочини, щодо нерухомого майна, вчиняються лише тоді, коли право власності на це майно зареєстровано відповідно до закону.

Слід відзначити, що в ст. 331 ЦК України закріплено право особи на оформлення права власності саме на весь об'єкт незавершеного будівництва, а не на його частину. У даному разі є цікавим питання існування частини об'єкта незавершеного будівництва, наприклад, квартири в багатоквартирному будинку, що будується (будинок як об'єкт незавершеного будівництва). Квартира, як об'єкт цивільних прав виникає за наявності наступних складових: 1) фізично тільки після закінчення будівництва; 2) юридично – після здачі об'єкта (будинку) в експлуатацію, що надасть можливість здійснити державну реєстрацію права власності на квартиру (припинення існування об'єкта незавершеного будівництва), а до цього часу квартира як фізично, так і юридично є складовою частиною об'єкта незавершеного будівництва. Відповідно частина об'єкта незавершеного будівництва (в тому числі квартира в багатоквартирному будинку) не може розглядатися як предмет договору, оскільки для цього

потрібно цю частину об'єкта виділити в натурі і зареєструвати на неї право власності як на окремий об'єкт нерухомості. До здачі об'єкта (багатоквартирного будинку) в експлуатацію, виділити в натурі квартиру, наврядчи юридично є можливим, оскільки квартира фізичного ще може не існувати. Зокрема в абз. 10 Листа Міністерства юстиції України «Стосовно надання роз'яснення відносно можливості укладення договору щодо об'єкта незавершеного будівництва» від 22.06.2007 року [19], зокрема відзначається, що квартира є об'єктом інвестування в об'єкті будівництва, який після завершення будівництва стає окремим майном. До завершення будівництва проінвестованого об'єкта нерухомого майна та прийняття його до експлуатації інвестору належить не право власності на цей об'єкт (квартиру), а зобов'язальні майнові права на нього (майнове право на квартиру, що будується).

Для того щоб здійснити реєстрацію об'єкта незавершеного будівництва необхідно подати документи, що посвідчують право на земельну ділянку, дозвіл на виконання будівельних робіт та заяву про реєстрацію прав власності на об'єкт незавершеного будівництва (п. 7.1. Тимчасового положення). Отже, до здійснення відповідної державної реєстрації в реєстрі прав на нерухоме майно фізично нерухомий об'єкт незавершеного будівництва не може знаходитися в цивільному обороті, оскільки його володілець не зареєстрував свого права власності на нього, а вчинювані з ним правочини слід вважати нікчемними як такі, що суперечать закону.

Постає логічне запитання: на якому ж речовому праві належить особі об'єкт незавершеного будівництва (якщо таким правом не є право власності) до моменту його державної реєстрації як юридично нерухомого об'єкта? Втім відсутність права власності на об'єкт незавершеного будівництва не виключає існування інших речових прав на нього.

Слід погодитися з думкою К. І. Скловського, який вважає, що правомочність володіння належить підряднику, який за жодних умов не має права розпорядження об'єктом як своїм [15, с. 410]. Тобто, замовнику чи

підрядник за договором підряду (ст. 876 ЦК України) або ж власнику земельної ділянки, який сам буде об'єкт, належить правомочність володіння на об'єкт незавершеного будівництва. Тому, за загальним правилом до моменту державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва або здачі його в експлуатацію, особі – замовнику, підряднику або власнику земельної ділянки належить право володіння та користування на фізично нерухомий, але юридично рухомий об'єкт будівництва (будівельні матеріали по відношенню до об'єкта, що будується).

Дані здійсненого аналізу дозволяють зробити висновок про те, що об'єкт незавершеного будівництва є особливим об'єктом цивільних правовідносин, який характеризується наявністю фізичних та юридичних ознак, що визначають та формують його правовий режим у цивільному обороті.

***Ходико Ю. Є., Об'єкта незавершеного будівництва та особливості його правового режиму***

*У статті автором розглядається питання особливостей правового режиму об'єкта незавершеного будівництва у цивільному праві. Проаналізовано українське законодавство, наукові дослідження, зроблені ґрунтовні висновки, які мають як теоретичне, так і практичне значення щодо окресленого питання.*

***Ключові слова:*** об'єкт незавершеного будівництва, правовий режим об'єкта незавершеного будівництва

***Ходыко Ю. Е., Объект незавершенного строительства и особенности его правового режима***

*В статье автором рассматривается вопрос особенностей правового режима объекта незавершенного строительства в гражданском праве. Проанализировано украинское законодательство, научные исследования, сделанные основательные выводы, которые имеют как теоретическое, так и практическое значение относительно указанного вопроса.*

***Ключевые слова:*** объект незавершенного строительства, правовой режим объекта незавершенного строительства

***Khodyko Y. E., Object of construction-in-progress and feature of his legal regime***

*In the article the author examines a question of construction-in-progress object in civil law. The Ukrainian legislation, historical and foreign experience analyse in relation to the outlined question. Proposed introduction of amendments to existing legislation.*

***Key words:*** object of construction-in-progress

***Список використаних джерел:***

- 1. Витрянский В. В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе / В. В. Витрянский // Хоз-во и право. – 2003. – № 6. – С. 3–19.***



2. Гумаров И. Некоторые особенности правового положения объекта незавершенного строительства / И. Гумаров // *Хоз-во и право*. – 1998. – № 10. – С. 56–59.
3. Доценко-Білоус Н. Іпотека об'єктів незавершеного будівництва / Н. Доценко-Білоус // *Бизнес. Бухгалтерия*. – 2005. – 7 февр. (№ 6). – С. 64–70.
4. Кара В. Недобудоване нерухоме майно як об'єкт цивільних прав / В. Кара // *Мала енцикл. нотаріуса*. – 2006. – № 1. – С. 35–36.
5. Козлов Р. Ю. Правовий статус об'єкта незавершеного будівництва / Р. Ю. Козлов // *Держава і право. Юридичні і політичні науки : зб. наук. пр.* – К., 2002. – Вип. 17. – С. 228–234.
6. Мацюк Г. Р. Незавершене будівництво як об'єкт цивільних правовідносин / Г. Р. Мацюк // *Адвокат*. – 2009. – № 8. – С. 10–15.
7. Некрестьянов Д. С. Особенности реализации правомочий собственника в отношении объектов незавершенного строительства / Д. С. Некрестьянов // *Изв. вузов. Правоведение*. – 2004. – № 4. – С. 59–67.
8. Положення про Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна [Електронний ресурс] : затв. наказом М-ва юстиції України від 09.06.1999 р. № 31/5 (у ред. наказу М-ва юстиції України від 18.08.2004 р. № 85/5) // *Законодавство України : офіц. сайт Верхов. Ради України*. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z0364-99>. – Заголовок з екрана.
9. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV // *Відом. Верхов. Ради України*. – 2004. – № 51. – Ст. 553.
10. Про затвердження Класифікатора державного майна [Електронний ресурс] : наказ Фонду Держ. майна України від 15.03.2006 р. № 461. – Режим доступу : <http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1009.4572.2&nobreak=1>. – Заголовок з екрана.
11. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV // *Відом. Верхов. Ради України*. – 2003. – № 38. – Ст. 313.
12. Пучковская И. И. Ипотека: Залог недвижимости / И. И. Пучковская. – Харьков : Консум, 1997. – 132 с.
13. Романов О. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом: некоторые проблемы правоприменения / О. Романов // *Хоз-во и право*. – 1997. – № 7. – С. 68–72.
14. Семенова С. В. Проблемы ипотеки объекта незавершенного строительства / С. В. Семенова // *Молодь у юридичній науці : зб. тез доп. Міжнар. наук. конф. молодих вчених «Треті осін. юрид. читання»*. – Хмельницький, 2004. – С. 249–251.
15. Скловский К. И. Собственность в гражданском праве : учеб.-практ. пособие / К. И. Скловский. – 2-е изд. – М. : Дело, 2000. – 512 с.
16. Слипченко С. Еще раз о праве собственности на объект незавершенного строительства / С. Слипченко // *Юрид. радник*. – 2004. – № 2. – С. 30–34.
17. Слипченко С. О государственной регистрации договора купли-продажи объектов незавершенного строительства / С. Слипченко // *Юрид. радник*. – 2005. – № 3. – С. 35–37.
18. Спасибо-Фатеева И. В. Особенности посвідчення договорів відчуження та іпотеки об'єктів нерухомого майна незавершеного будівництва / И. В. Спасибо-Фатеева // *Мала енцикл. нотаріуса*. – 2008. – № 4. – С. 49–51.
19. Стосовно надання роз'яснень відносно можливості укладання договору щодо об'єкта незавершеного будівництва [Електронний ресурс] : лист М-ва юстиції України від 22.06.2007 р. № 19-50-2309 // *Законодавство України : офіц. сайт Верхов. Ради України*. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=v2309323-07>. – Заголовок з екрана.
20. Суханов Е. А. Приобретение и прекращение права собственности / Е. А. Суханов // *Хоз-во и право*. – 1998. – № 6. – С. 3–13.

21. Тимчасове положення про порядок державної реєстрації прав власності на нерухоме майно [Електронний ресурс] : затв. наказом М-ва юстиції України від 07.02.2002 р. N 7/5 // Законодавство України : офіц. сайт Верхов. Ради України. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z0157-02>. – Заголовок з екрана.
22. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV // Відом. Верхов. Ради України. – 2003. – № 40/44. – Ст. 356.
23. Чуєва О. Міркування на тему: «Об'єкт незавершеного будівництва – як вирішити проблему» / О. Чуєва // Мала енцикл. нотаріуса. – 2006. – № 2. – С. 26–28.
24. Щодо порядку державної реєстрації прав власності на об'єкти незавершеного будівництва [Електронний ресурс] : лист М-ва юстиції України від 10.05.2006 р. № 19-32/1 // Законодавство України : офіц. сайт Верхов. Ради України. – Режим доступу : [http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=v32\\_1323-06](http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=v32_1323-06). – Заголовок з екрана.
25. Яковлева С. Правовое положение объекта незавершенного строительства / С. Яковлева // Хоз-во и право. – 2005. – № 8. – С. 123–131.