

## ДО ПИТАННЯ ВИНИКНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НОВОСТВОРЕНЕ МАЙНО

**І. В. ГОРІСЛАВСЬКА**, кандидат юридичних наук, доцент  
**Національний університет біоресурсів і природокористування  
України**

E-mail: gorislavska@mail.ru

**Анотація.** У статті на основі теоретично-правових джерел досліджується питання виникнення права власності на новостворене майно. Розкрито зміст договорів, на підставі яких набувається право власності. Аналізується національне законодавство, що утворює основу для державної реєстрації речових прав. Проаналізовано окремі проблемні питання такої категорії, як «системна папка забудовника». Запропоновано окремі положення щодо удосконалення законодавства у сфері державної реєстрації речових прав.

**Ключові слова:** право власності, право власності на новостворене майно, державна реєстрація речових прав, інвестиційний договір, договір за участю фонду операцій з нерухомістю.

**Актуальність.** Право власності є не тільки найбільш широким, а й найбільш стійким речовим правом, являючи собою основну юридичну передумову і результат нормального майнового обороту. Особливе значення в умовах сучасної економіки набуває правовий механізм, що забезпечує гарантії стабільності відносин власності і захист прав власників. Питання щодо зареєстрованого права, судового захисту прав власності займають провідне місце серед основних проблем сучасного цивільного обороту.

Недоліки правового регулювання, прогалини і протиріччя в законодавстві про державну реєстрацію прав на нерухомість, помилкові рішення перешкоджають розвитку цивільного обороту, негативно позначаються не тільки на сфері цивільного права, а й на інших сферах суспільно-економічного, політичного життя суспільства.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Теоретичною основою нашого дослідження є доробки відомих вчених – представників радянської та російської шкіл цивільного та господарського права, таких як К. А. Граве, М. М. Веденін, А. Н. Залетов, С. Л. Ефимов, Л. А. Лунц, В. И. Серебровський, М. Я. Шиминов, а також праці вітчизняних вчених-правників О. В. Дзери, В. І. Борисової, О. О. Бойко, С. В. Гринько, П. Ф. Кулинича, М. В. Шульги та інших, якими проведено аналіз державної реєстрації речових прав на майно в Україні, виявлено проблемні питання та обґрунтовано шляхи їх подолання. Проте новели в законодавстві, що

регулюють встановлення та зміну прав на майно, вимагають нового погляду та аналізу.

**Метою цієї статті** є дослідження окремих новел правового регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

**Виклад основного матеріалу.** Питання правового регулювання відносин у сфері державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, їх визнання з метою належного правового захисту мають важливе значення для розвитку ринкових відносин, основою яких є створення умов для надійного функціонування ринку нерухомого майна та залучення інвестицій в українську економіку. Відповідно до ч. 1 ст. 328 ЦК України право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів. Право власності на нову річ, яка виготовлена (створена) особою, набувається нею, якщо інше не встановлено договором або законом. Особа, яка виготовила (створила) річ зі своїх матеріалів на підставі договору, є власником цієї речі [1].

Власником вперше створеної речі стає особа, яка створила цю річ, якщо інше не встановлено законом або договором. Для моменту виникнення права власності на нову нерухому річ встановлено додаткові особливості, що закріплюються в ч. 2 ст. 331 ЦК України. Проте ст. 182 ЦК прямо встановлює, що право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід та припинення підлягають державній реєстрації і не містить ніяких виключних ситуацій. Право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будівлі, споруди тощо) виникає в момент завершення будівництва даного об'єкта. Право власності на нерухоме майно виникає також з моменту прийняття його до експлуатації, якщо законом або договором передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації [2].

Правозастосовна практика знайшла своє відображення у постанові Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок» [3] щодо виникнення права власності з моменту проведення її державної реєстрації.

Існує також проблема визначення власника недобудованого майна. Відповідно до ч. 3 ст. 331 ЦК України до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна). Об'єкти незавершеного будівництва мають головні ознаки нерухомості – міцний зв'язок із землею та неможливість переміщення без шкоди для об'єкта (споруди). Єдиною перешкодою до введення об'єкта незавершеного будівництва в цивільний обіг, як нерухомості, є складність здійснення державної реєстрації права власності на такі об'єкти.

Відповідно до ч. 3 ст. 331 ЦК України у разі необхідності особа, яка створила річ, може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва, право власності на який реєструється органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно на підставі документів, що

підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення об'єкта нерухомого майна, дозволу на виконання будівельних робіт, а також документів, що містять опис об'єкта незавершеного будівництва. Відповідно до Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – Порядок) для державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва подаються: 1) документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку під таким об'єктом (крім випадку, коли речове право на земельну ділянку вже зареєстровано в Державному реєстрі прав); 2) документ, що відповідно до законодавства надає право на виконання будівельних робіт; 3) технічний паспорт на об'єкт незавершеного будівництва. Для державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, набутого на підставі договору або з прилюдних торгів, подаються відповідний договір або свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) чи свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися [4].

Але законом не визначено, про який договір йдеться та що саме реєструється в реєстрі: об'єкт незавершеного будівництва як нерухомість або майнові права на об'єкт, який буде створено в майбутньому. Не визначено момент реєстрації та суб'єкт права власності. Незрозумілим є також посилення на обов'язкові договірні стосунки та неможливість власника зареєструвати незавершене будівництво за фактом існування. Тобто, існує парадоксальна ситуація, коли власник визнається власником тільки в окремому випадку, наприклад при продажу об'єкта незавершеного будівництва, а захистити право власності не може, оскільки не вважається власником [5].

Для проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно заявником подається відповідна заява у паперовій або електронній формі у випадках, передбачених законодавством, оригінали документів, необхідні для відповідної реєстрації, та документи, що підтверджують сплату адміністративного збору та/або внесення плати за надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Умови, підстави та процедуру проведення відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [6] державної реєстрації права власності на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, перелік документів, необхідних для її проведення, права та обов'язки суб'єктів у сфері державної реєстрації прав, визначає Порядок, сам перелік документів, необхідних для проведення державної реєстрації прав на новозбудований об'єкт нерухомого майна, має технічну назву «системна папка забудовника» та включає документи, визначені у п. 41 Порядку.

Наприклад, серед документів, необхідних для реєстрації права власності на новостворений житловий будинок, є документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує відповідність закінченого будівництвом об'єкта проектній документації, державним будівельним нормам, стандартам і

правилам. Відповідно до п. 2, 3 Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів [7] такими документами можуть бути або зареєстрована декларація про готовність об'єкта до експлуатації, або сертифікат, що видаються Державною архітектурно-будівельною інспекцією, залежно від рівня складності об'єкта. Реєстрація декларації або видача сертифіката чи їх дублікатів здійснюється шляхом внесення даних до реєстру з дотриманням вимог Законів України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності» та «Про адміністративні послуги».

Проте проблема полягає у незавершеному процесі формування відповідних місцевих органів державного архітектурно-будівельного контролю, а відтак – і у порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів. Органам місцевого самоврядування надано право, а не встановлено обов'язок щодо утворення органів державного архітектурно-будівельного контролю, строк або термін реалізації органами місцевого самоврядування зазначено права законодавством України не встановлено.

Однак від початку березня 2017 р. запроваджена нова он-лайн послуга – декларування про готовність об'єкта до експлуатації (об'єкта, що належить до I–III категорії складності) [8].

Перелік документів, що входять до «системної папки забудовника», буде різнитися з урахуванням способу оформлення взаємовідносин між забудовником та інвестором: договір про участь у фонді фінансування будівництва (далі – ФФБ) або договір про придбання сертифікатів фонду операцій з нерухомості (далі – ФОН) (ст. 2 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (далі – Закон) [9]; договір за участю корпоративного інвестиційного фонду або пайового інвестиційного фонду (інститути спільного інвестування); правила фонду операцій з нерухомістю; регламент корпоративного інвестиційного фонду або регламент пайового інвестиційного фонду; свідоцтво про внесення інституту спільного інвестування до реєстру інститутів спільного інвестування (п. 64, 65 Порядку). Серед істотних умов договору про участь у ФФБ є: вид ФФБ; порядок передачі довірителем коштів в управління управителю ФФБ; обмеження щодо окремих дій управителя з управління майном; права та обов'язки управителя ФФБ та довірителя; відомості про об'єкт будівництва із зазначенням його місця розташування та технічних характеристик запланована дата (місяць і рік) введення об'єкта будівництва в експлуатацію; відомості про закріплений за довірителем об'єкт інвестування із зазначенням його технічних характеристик; строки та механізм повернення довірителю коштів на його вимогу, розмір платежів, які повинен сплатити при цьому довіритель; відповідальність сторін за невиконання умов договору; порядок взаємодії довірителя та управителя ФФБ у випадку дострокового введення об'єкта будівництва в експлуатацію та інші [9].

Звертає на себе увагу той факт, що відповідно до ч. 3 та ч. 6 ст. 19 Закону довідка про право довірителя на набуття у власність об'єкта

інвестування та акт прийняття-передачі об'єкта інвестування є документами для проведення державної реєстрації права власності. Проте Порядок не вносить їх до переліку документів, необхідних для проведення державної реєстрації права власності на новостворене майно. Також однозначно позитивним є той факт, що відповідно до ст. 19 Закону дії з реєстрації нерухомого майна здійснюються забудовником своїми силами та за свій рахунок через фонд фінансування будівництва чи фонд операцій з нерухомістю. Для уникнення небажаних для інвестора ситуацій та спірних моментів доцільно включити наведені документи до «системної папки забудовника» та доповнити перелік документів, необхідних для державної реєстрації речових прав, що передбачені у Порядку.

**Висновки.** Потребує уточнення Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень у частині узгодження переліку документів, необхідних для реєстрації права власності на новостворене майно, шляхом включення Декларації про готовність об'єкта до експлуатації, довідки про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування та акта прийняття-передачі об'єкта інвестування до складу «системної папки забудовника».

#### Список літератури:

1. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV / Офіційний сайт Верховної Ради України: Законодавство : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15/page6>.
2. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://legalexpert.in.ua/komkodeks/gk/79-gk/692-331.html>. Цитовано за версією сайту на 25.03.2017 року.
3. Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на житловий будинок : постанова Пленуму Верховного Суду України від 4 жовтня 1991 р. № 7 / Офіційний сайт Верховної Ради України: Законодавство : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v0007700-91>
4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 / Офіційний сайт Верховної Ради України: Законодавство : [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF>
5. Лаврова К. М. Питання права власності на новостворену нерухомість / К. М. Лаврова // Актуальні проблеми держави і права. – 2008. – Вип. 38. – С. 294–298: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/apdp\\_2008\\_38\\_58](http://nbuv.gov.ua/UJRN/apdp_2008_38_58)
6. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV / Офіційний сайт Верховної Ради України: Законодавство : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>
7. Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів : постанова Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. № 461 / Офіційний сайт Верховної Ради України: Законодавство : [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/461-2011-%D0%BF>
8. Електронні адміністративні послуги : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://e-dabi.gov.ua/> Цитовано за версією сайту на 25.03.2017 року.

9. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : Закон України від 19 червня 2003 р. № 978-IV / Офіційний сайт Верховної Ради України: Законодавство : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/978-15>

#### References:

1. The law of Ukraine № 435-IV on January 16, 2003 «The Civil Code of Ukraine». Official site of the Verkhovna Rada of Ukraine: Legislation. Available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15/page6>
2. Scientific and practical commentary Civil Code of Ukraine. Available at: <http://legalexpert.in.ua/komkodeks/gk/79-gk/692-331.html>. Cited according to site 03.25.2017 year.
3. Decree of the Supreme Court of Ukraine № 7 on October 4, 1991 «On the practice of courtso flaw governing the right of citizensto private property house».Official site of the Verkhovna Rada of Ukraine: Legislation. Available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v0007700-91>
4. Cabinet of Ministers Resolution of Ukraine № 1127 on December 25, 2015 «On State Registration of Rightsto Real Estate and The ir Encumbrances». Official site of the Verkhovna Rada of Ukraine: Legislation. Available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF>
5. Lavrova K. M. Pytannia prava vlasnosti na novostvorenu nerukhomist [The issue of ownership of the newly created real estate] / K. M. Lavrova // Actualproblemsof StateandLaw. – 2008. – Issue. 38. – P. 294–298. Available at: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/apdp\\_2008\\_38\\_58](http://nbuv.gov.ua/UJRN/apdp_2008_38_58)
6. The law of Ukraine № 1952-IV of 1 July, 2004 «On State Registration of Rightsto Real Estate and The ir Encumbrances». Official site of the Verkhovna Rada of Ukraine: Legislation. Availableat: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>
7. Cabinet of Ministers Resolution of Ukraine№ 461 on April 13, 2011 «Amatter of making of the completed construction projects». Official site of the Verkhovna Rada of Ukraine: Legislation. Available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/461-2011-%D0%BF>
8. Electronic administrative services. Available at: <https://e-dabi.gov.ua/> / Cited according to site 25.03.2017 year.
9. The law of Ukraine № 978-IV on June 19, 2003 «On the financial and credit mechanism sand management of pro pertyunder construction hous ingand reale state transactions». Official site of the Verkhovna Rada of Ukraine: Legislation. Available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/978-15>.

## К ВОПРОСУ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ВНОВЬ СОЗДАННОЕ ИМУЩЕСТВО

**И. В. Гориславская**

**Аннотация.** В статье на основании теоретико-правовых источников исследуется вопрос возникновения права собственности на вновь созданное имущество. Раскрыто содержание договоров, на основании которых приобретается право собственности. Анализируется национальное законодательство, которое образует основу для государственной регистрации прав. Проанализированы

отдельные проблемные вопросы такой категории, как «системная папка застройщика». Предложены отдельные положения по совершенствованию законодательства в сфере государственной регистрации прав.

**Ключевые слова:** право собственности, право собственности на вновь созданное имущество, государственная регистрация прав, инвестиционный договор, договор с участием фонда операций с недвижимостью.

## TO THE QUESTION OF OWNERSHIP TO THE NEWLY CREATED PROPERTY

I. Horislavska

**Abstract.** On the basis of theoretical and legal sources the question of ownership to the new created property. Was disclosed the contents of the contract for which acquired ownership. Analyzed national legislation which forms the basis for state registration of rights. Been analyzed some issues such categories as "a systemic a folder of builder". Was proposed separate provisions for the improvement of legislation in the state registration of rights.

**Key words:** ownership; ownership of the newly created property; state registration of rights; investment agreement; agreement with the fund real estate transactions.

УДК 346.9

## СПІВВІДНОШЕННЯ ЗАРАХУВАННЯ ЗУСТРІЧНИХ ОДНОРІДНИХ ВИМОГ З ОДНІЄЮ З ОСНОВНИХ КАТЕГОРІЙ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН НЕСПРОМОЖНОСТІ (БАНКРУТСТВА) ВИЗНАННЯМ НЕДІЙСНИМИ ПРАВОЧИНІВ (ДОГОВОРІВ) ТА СПРОСТУВАННЯМ МАЙНОВИХ ДІЙ БОРЖНИКА

Т.М. ЧУБАР, здобувач

Київський університет права НАН України,  
суддя Черкаського окружного адміністративного суду

**Анотація.** Стаття присвячена дослідженню правової природи зарахування зустрічних однорідних вимог, визнання недійсними правочинів (договорів) і спростування майнових дій боржника та їх співвідношенню між собою. Проведено аналіз підстав та основних рис спростування угод і майнових дій в процедурі банкрутства. Розкрито

---

\* Науковий керівник – доктор юридичних наук, професор Б.М. Поляков

© Т. М. Чубар, 2017