

УДК 347.214.2-021.321:35.075.2:347.122:347.24:349.442:332.8

DOI <https://doi.org/10.32782/chc.v048.2023.5>

**Павлова Вікторія Георгіївна,**

кандидат юридичних наук, доцент,

доцент кафедри цивільного права

Національного університету «Одеська юридична академія»

ORCID ID: 0000-0001-8829-7045

## ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ СПЕЦІАЛЬНОГО МАЙНОВОГО ПРАВА НА ОБ'ЄКТ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА ТА МАЙБУТНІЙ ОБ'ЄКТ НЕРУХОМОСТІ

**Постановка проблеми.** Слід констатувати, що правовідносини в сфері інвестування в будівництво мають алеаторний характер. Тривале затягування строків будівництва, значні затримки введення об'єкту нерухомості в експлуатацію, заміна замовників будівництва, банкрутство забудовників, оскарження права власності на майбутнє нерухоме майно інвестора, відсутність відображення факту продажу квартири в новобудові в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно тощо обумовили гостру потребу у впровадженні нових або гармонізації наявних юридичних механізмів охорони та захисту цивільних прав інвесторів.

Витримавши серйозну розробку, дослідження, критику, доопрацювання та експертизу, аби не наразитися на ризик неконституційності, 10.10.2022 р. набрав чинності Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» №2518-IX від 15.08.2022 (далі – Закон), який визначає особливості цивільного обороту об'єктів незавершеного будівництва і майбутніх об'єктів нерухомості. Законодавець чітко прописує основну мету даного Закону – гарантування речових прав на об'єкти незавершеного будівництва та на майбутні об'єкти нерухомості.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблеми захисту цивільних прав інвесторів будівництва житла були предметом наукового дослідження О. М. Вінника, М. К. Галянтича, С. В. Гринько, О. В. Дзери, О. С. Іоффе, Я. С. Карп'яка, А. В. Коструби, Н. С. Кузнєцової, П. Ф. Кулинич, О. Д. Кутателадзе, Р. А. Майданика,

Д. С. Спесівцева, Р. О. Стефанчука, Є. О. Харитонова, Я. М. Шевченка, Р. Б. Шишки та ін.

**Мета статті** полягає у визначенні особливостей державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва та майбутній об'єкт нерухомості.

**Основний матеріал дослідження.** Забезпечення належного правового регулювання приватноправових відносин в період воєнного стану, а особливо після його закінчення, є одним з головних завдань нашої держави, законодавців, правників, вчених, усієї юридичної спільноти. Українська цивілістична думка має зайняти провідне місце в європейському просторі. Розпочатий ще до війни процес рекодифікації цивільного законодавства в Україні, запропонував Концепцію оновлення Цивільного кодексу України. Враховуючи виклики сьогодення, головним завданням оновлення стає приведення у відповідність із новим рівнем розвитку приватних відносин інститутів, норм та принципів цивільного законодавства.

Закон впроваджує оновлену правову базу для функціонування основних складових процесу інвестування, покликаний підвищити рівень безпеки інвесторів, створити перешкоди для недобросовісних девелоперів, при цьому закріпивши найкращі ринкові практики провідних девелоперів у якості стандарту, стимулювати додатковий попит серед покупців нерухомості на первинному ринку.

Закон має комплексний характер та регламентує ряд нових термінів, дефініцій, яких не існувало в правовому полі.

«Спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості (далі – спеціальне майнове право) – різновид майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості» [1]. Закон роз'яснює основний зміст спеціального майнового права, який складається із володіння та розпорядження об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості за своєю волею, незалежно від волі інших осіб, якщо інше не визначено законом. Крім того, Законом встановлено важливе правило щодо виникнення спеціального майнового права лише «після отримання права на виконання будівельних робіт, але не раніше державної реєстрації такого права. Припиняється спеціальне майнове право після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та державної реєстрації права власності на відповідний об'єкт нерухомого майна» [1]. Також законодавцем встановлено, що спеціальне майнове право полягає «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» [1].

«Неподільний об'єкт незавершеного будівництва – 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» [1]. Закон класифікує неподільні об'єкти незавершеного будівництва 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)» [1].

«Подільний об'єкт незавершеного будівництва – 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» [1]. Умовою віднесення такого об'єкта до подільного об'єкта незавершеного будівництва є наявність у складі такого об'єкта за проектною документацією на будівництво не менше двох майбутніх об'єктів нерухомості.

«Майбутній об'єкт нерухомості - 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» [1]. Такими самостійними об'єктами нерухомого майна Закон називає квартиру, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце. Зазначений перелік не є вичерпним. Майбутні об'єкти нерухомості Закон поділяє на майбутні об'єкти житлової нерухомості, до яких відносяться квартира, інше житлове приміщення тощо та майбутні об'єкти нежитлової нерухомості - гаражний бокс, інше нежитлове приміщення, машиномісце тощо.

Девелопер будівництва, термін, який широко використовувався у інвестиційній житловій сфері наразі здобув офіційне визначення – «юридична особа, яка на підставі договору, укладеного із замовником будівництва, забезпечує організацію та/або фінансування (інвестування) будівництва об'єкта відповідно до законодавства (у тому числі шляхом залучення коштів інших фізичних та юридичних осіб)» [1].

Крім зазначених вище Закон також надає визначення таким правовим категоріям як власник спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості, власник спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва, власник спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, об'єкт незавершеного будівництва, гарантійна частка тощо.

Зазначені визначення не регулювалися Цивільним Кодексом України, Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про інвестиційну діяльність» та іншими законодавчими актами. Особлива увага зосереджена на спеціальному майновому праві на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості.

За загальним правилом, «майнове право – це обмежене речове право, за яким власник цього права наділений деякими, але не всіма правами власника майна, і яке свідчить про правомочність його власника отримати право власності на нерухоме майно або інше речове право на певне майно в майбутньому» [2]. Ще у постанові від 30.01.2013 р. № 6-168цс12 Верховний Суд України визначив майнове право як «право очікування», яке є складовою частиною майна як об'єкта цивільних прав [3]. Визначення



закінченого будівництвом об'єкта. Окремо стаття робить зауваження щодо неможливості прийняття судами рішень про добудову об'єкта, щодо якого відсутнє право на виконання будівельних робіт внаслідок його скасування чи анулювання, до відновлення такого права. У такому разі власник спеціального майнового права має право обрати інший спосіб захисту порушеного права [1].

Моментом виникнення спеціального майнового права вважається його державна реєстрація у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно після отримання права на виконання будівельних робіт. Закон передбачає, що «первинна державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва здійснюється за замовником будівництва» [1]. При цьому, в разі коли замовник будівництва та/або девелопер будівництва розподілили майбутні об'єкти нерухомості, згідно з умовами договору щодо організації та фінансування будівництва об'єкта, первинна державна реєстрація спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості здійснюється за замовником будівництва та/або девелопером будівництва. Іншими словами, після отримання права на виконання будівельних робіт обов'язковою умовою для замовника, девелопера будівництва є реєстрація у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості, наприклад, квартиру. Лише після державної реєстрації майбутній об'єкт нерухомості, наприклад, квартира, може вважатися об'єктом цивільних прав, що підлягає наступній передачі у власність інвестору. Таким чином, інвестор набуває право на отримання достатньої інформації щодо об'єкта інвестування за допомогою підтверджених державою фактів, що зазначені у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, крім звичайного підписання договору купівлі-продажу, який зазвичай має договірну конструкцію притаманну договорам приєднання.

Крім того, «забороняється державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, щодо якого зареєстровано право власності. Об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості належить особі, за якою зареєстровано спеціальне майнове право на такий об'єкт. Припиняється спеціальне майнове право після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та державної реєстрації права власності на відповідний об'єкт нерухомого майна» [1].

Вважаємо, викладені оновлення та доповнення Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон № 1952-IV) у зв'язку із набуттям чинності Закону, що досліджується, статтями 27-2 та 27-3 вирішить зазначені вище проблеми та зменшить судове навантаження, оскільки встановлює особливості щодо державної реєстрації спеціального майнового права.

З огляду на викладене, слід акцентувати на важливості змін, які зазнала стаття 27 Закону № 1952-IV, яка доповнена новими підставами для державної реєстрації прав та їх обтяжень. Відповідно до пункту 13-1 частини першої статті 27 Закону № 1952-IV новими підставами для державної реєстрації прав вважається «договір, яким встановлюється довірча власність на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, та акт приймання-передачі нерухомого майна, яке є об'єктом довірчої власності» [6]. Згідно з пунктом 13-2 частини першої статті 27 Закону № 1952-IV до підстав для державної реєстрації прав належить «акт приймання-передачі нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості неплатоспроможного банку перехідному банку, що створюється відповідно до статті 42 Закону України «Про систему гарантування вкладів фізичних осіб» [6].

Крім того, особливу увагу слід звернути на доповнені статті 27-2 та 27-3 Закону № 1952-IV. Зокрема, стаття 27-2 Закону № 1952-IV встановлює особливості щодо державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості, яка проводиться вперше. Закон встановив, що державна реєстрація спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва, яка проводиться вперше, здійснюється за наявності низки умов. Основними є наявність в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відомостей про державну реєстрацію за замовником будівництва права власності/права користування земельною ділянкою, на якій споруджується відповідний об'єкт (у випадках, якщо законом передбачена можливість набуття права на виконання будівельних робіт без оформлення права власності/права користування земельною ділянкою, наявність діючого права на виконання будівельних робіт, наявність діючих містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки або діючого будівельного паспорта забудови земельної ділянки [6].





спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва та майбутній об'єкт нерухомості. Встановлено, що спеціальне майнове право – це різновид майнового права особи на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, змістом якого виступають володіння та розпорядження об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості за своєю волею, незалежно від волі інших осіб та яке полягає у 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. Проаналізовано поняття права очікування та висвітлені проблеми захисту права очікування. Особливу увагу приділено підставам для державної реєстрації спеціального майнового права та їх обтяжень на об'єкт незавершеного будівництва та майбутній об'єкт нерухомості. Робиться висновок, що державна реєстрація спеціального майнового права зробить первинний ринок нерухомості більш прозорим, що особливо важливо під час економічних ризиків в умовах воєнного стану.

**Ключові слова:** спеціальне майнове право, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, державна реєстрація спеціального майнового права, гарантії захисту речових прав, захист права власності, речове право, захист цивільних прав, нерухомість.

**Pavlova Viktoriya**

### **PECULIARITIES OF THE STATE REGISTRATION OF THE SPECIAL PROPERTY RIGHT TO THE OBJECT UNDER CONSTRUCTION AND FUTURE IMMOVABLE OBJECT**

The article is devoted to the peculiarities of state registration of a special property right to the object under construction and future immovable object, which are enshrined in the Law of Ukraine “On Guaranteeing Real Property Rights to Objects of Immovable Property to be Built in the Future”, which defines the features of civil turnover of objects of unfinished construction and future immovable object. The concept of a special property right to an object of unfinished construction and a future immovable object is separately investigated. It was established that a special property right is a type of property right of a person to an object of unfinished construction, a future immovable object, the content of which is the possession and disposal of an object of incomplete construction, a future immovable object according to one's own will, regardless of the will of others persons and which consists in the right of the person under whom such a right is registered to demand the completion of the construction of the object (including the object, the component part of which is the future immovable object) and its acceptance into operation, which has the effect of acquiring by such a person ownership rights to an object of immovable property that meets the technical characteristics of the corresponding object specified in the contract. The concept of the right of expectation is analyzed and the problems of protection of the right of expectation are highlighted. Special attention is paid to the grounds for state registration of special property rights and their encumbrances on the object under construction and future immovable object. It is concluded that state registration of a special property right will make the primary real estate market more transparent, which is especially important during economic risks under martial law.

**Key words:** special property right, object under construction, future immovable object, state registration of the special property right, guarantees of protection of the real property rights, protection of property rights, property rights, real property rights, protection of civil rights, immovable property.