

порядок чи правові наслідки розірвання договору не тягне за собою визнання його неукладеним, оскільки правовідносини сторін будуть регулюватися загальними правилами про розірвання договору, встановленими статтями 651-654 Цивільного кодексу України.

Стосовно процедури укладання договору про розірвання, то, на наш погляд, раціональним є застосування норм Господарського кодексу України, яким встановлюється чітке провадження щодо розірвання договорів. Відповідно до ст. 188 Господарського кодексу України та ст. 11 Господарського процесуального кодексу України, сторона договору, яка вважає за необхідне розірвати договір, повинна надіслати пропозиції про це другій стороні за договором. Сторона договору, яка одержала пропозицію про розірвання договору, у двадцятиденний строк після одержання пропозиції повідомляє другу сторону про результати її розгляду. У разі якщо сторони не досягли згоди щодо розірвання договору або у разі неодержання відповіді у встановлений строк з

уракуванням часу поштового обігу, заінтересована сторона має право передати спір на вирішення суду.

Незважаючи на регламентовану процедуру укладання договору про розірвання договору, на практиці зустрічається дуже багато цивільно-правових спорів, особливо за участі суб'єктів підприємницької діяльності чи інших юридичних осіб з приводу розірвання договорів. Їх виникнення обумовлене веденням листування з приводу розірвання договорів без дотримання правил, встановлених у Господарському кодексі України.

Таким чином, законодавець, забезпечуючи принцип свободи договорів, надає право сторонам за спільною згодою як укладати, так і розірвати його. Розірвання договору здійснюється на підставі укладеної контрагентами угоди, для дійсності якої законодавство України встановлює ряд вимог. Зокрема, вимагається дієздатність обох сторін на момент розірвання договору, укладення угоди про розірвання основного договору в належній формі та у встановленому порядку.

\* \* \*

УДК: 347. 23 (477)

*Сторожук В.М.,*

*пам'ятник судді Запорізького апеляційного господарського суду*

*Яценко О.М.,*

*суддя Запорізького апеляційного господарського суду*

## **ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ І НА ОБ'ЄКТИ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА: АНАЛІЗ АКТУАЛЬНИХ ПИТАНЬ ЗАКОНОДАВЧОГО РЕГУЛЮВАННЯ ТА СУДОВОЇ ПРАКТИКИ**

Інститут права власності є чи не найстарішим цивільно-правовим інститутом. Але незважаючи на такий "поважний вік", проблемних питань пов'язаних із вирішенням спорів щодо права власності - достатньо. Одним із найпоширеніших проблемних питань, які виникають при вирішенні спорів щодо права власності, є питання реєстрації права власності на об'єкти незавершеного будівництва.

Принципово новими для вітчизняного цивільного законодавства є положення статті 331 ЦК України, згідно якого фактом державної реєстрації визначають момент виникнення права власності на нерухоме майно. Отже, на відміну від вимог ЦК УРСР, здійснення лише тільки дій,

спрямованих на набуття права власності (будівництво нерухомості, укладення угоди, таке інше) не є достатньою підставою вважати набувача таким майна власником.

Основним нормативно-правовим актом, який регулює правовідносини у сфері державної реєстрації, в тому числі, і на об'єкти незавершеного будівництва, є Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" від 01.07.2004 року № 1952. Цей Закон визначає правові, економічні, організаційні засади створення у складі державного земельного кадастру єдиної системи державної реєстрації речових прав на земельні ділянки та інше нерухоме майно, обмежень цих прав. Закон спрямований на

забезпечення визнання та захисту державою речових прав на нерухомість, створення сприятливих умов для забезпечення розвитку ринкових відносин, активізації інвестиційної діяльності, збільшення надходжень до державного та місцевих бюджетів.

У відповідності до статті 4 зазначеного Закону обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права на нерухоме майно, що знаходиться на території України, фізичних та юридичних осіб, держави, територіальних громад, іноземців та осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб, міжнародних організацій, іноземних держав. Слід зауважити, що Законом можуть бути встановлені інші речові права на чуже нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації згідно з цим Законом.

В свою чергу, стаття 4 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" конкретизує положення статті 182 ЦК України, згідно якої право власності та інші речові права на нерухомих речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. Державна реєстрація прав на нерухомість і правочинів щодо нерухомості є публічною, здійснюється відповідним органом, який зобов'язаний надавати інформацію про реєстрацію та зареєстровані права в порядку, встановленому законом.

Систему органів державної реєстрації прав складають центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів, який забезпечує реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав, створена при ньому державна господарююча юридична особа з консолідованим балансом (центр державного земельного кадастру) та її відділення на місцях, які є місцевими органами державної реєстрації прав. При цьому реєстраторами на місцях Реєстру прав власності є комунальні підприємства бюро технічної інвентаризації (БТІ).

Згідно пунктів 2,3 статті 331 Цивільного кодексу України, право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до

Закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту з державної реєстрації. До завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна).

Таким чином, законодавець фактично ототожнює завершення будівництва та створення майна (нерухомості). В момент завершення будівництва по перше виникає об'єкт права власності "об'єкт незавершеного будівництва" набуває статус нерухомості, по-друге виникає право власності на нього.

Приймаючи до уваги вищевикладене можна зробити висновок, що виникнення права власності поставлено у залежність від закінчення будівництва та набуття статусу нерухомості. Як це не парадоксально, але після аналізу вищезазначених статей випливає, що до завершення будівництва нерухомості не існує, оскільки об'єкт незавершеного будівництва є нерухомістю, але права власності на неї у власника немає, оскільки їх виникнення виключає положення частини 2 статті 331 ЦК України. До того ж, незрозуміло з якого саме часу об'єкт незавершеного будівництва набуває статусу нерухомості, напевно законодавець пов'язує цей момент із повним оформленням пакету документів щодо цієї нерухомості.

Після проведеного реферативного огляду законодавства щодо цього питання, можна зробити висновок, що об'єкт незавершеного будівництва може мати всі ознаки нерухомості, встановлені статтею 181 ЦК України, але не бути нерухомістю, оскільки це суперечить положенням статті 331 ЦК України, що є спеціальною по відношенню до статті 181 ЦК України, а тому остання застосовується не у всіх випадках.

Незавершене будівництво, згідно статті 331 ЦК України являє собою "матеріали та обладнання" та є рухомих майном, а оскільки у відповідності до діючого законодавства державній реєстрації підлягає право лише на нерухоме майно, на теперішньому етапі розвитку економіки у країні виникає багато спорів та суперечок між суб'єктами господарювання щодо можливості відчуження об'єктів незавершеного будівництва, оскільки у відповідності до діючого законодавства право розпорядження майном має право тільки власник, а як вище зазначалось фактично власник набуває право власності лише після державної реєстрації,

люку проводять, в тому числі, органи БПІ.

У відповідності до статті 124 Конституції України юрисдикція судів розповсюджується на всі правовідносини, що виникають у державі. Пункт 4 статті 331 ЦК України передбачає, що за заявою заінтересованої особи суд може визнати її власником недобудованого нерухомого майна, якщо буде встановлено, що частка робіт, яка не виконана відповідно до проекту, є незначною.

Згідно пункту 2.14 Інструкції про порядок видачі довідок-характеристик на об'єкти нерухомого майна, що знаходиться у власності юридичних та фізичних осіб та зареєстровані в бюро технічної інвентаризації, затверджені Державним комітетом України по житлово-комунальному господарству від 30.04.1996 року № 35, зареєстровані в Міністерстві юстиції України 06.06.1996 року № 273/1296 при відчуженні незакінченого будівництва об'єкта вартість та процент його готовності визначається бюро технічної інвентаризації. Стаття 331 Цивільного Кодексу не визначає розмір незначної частки, тому суд у кожному конкретному випадку з урахуванням всіх обставин справи оцінює чи можна визнати ту чи іншу особу власником недобудованого нерухомого майна.

У відповідності до Положення, затвердженого наказом Міністерством юстиції України від 07.02.2002 року № 7/5 "Про затвердження Тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно" - рішення судів, про визнання права власності на об'єкти нерухомого майна, про встановлення факту права власності на об'єкти нерухомого майна є правовстановлювальними документами, на підставі яких проводиться реєстрація прав власності на об'єкти нерухомого майна. Тобто будь-яка особа, яка вважає що її права власника об'єкту незавершеного будівництва порушуються, може звернутися до суду із відповідним позовом.

Слід зазначити, що у судовій практиці господарських судів значна кількість справ пов'язана саме із спонуканням БПІ зареєструвати право власності на об'єкти незавершеного будівництва та визнання права на такі об'єкти.

В якості прикладу задоволення позовних вимог по визнанню права власності на об'єкт незавершеного будівництва, можна навести наступну справу. Сторонами по справі є : позивач - фірма А, відповідач 1- БПІ, відповідач 2- підприємство В, предмет спору - визнання права

власності та спонукання провести державну реєстрацію об'єкту незавершеного будівництва. Обставини справи: в 1996 році між фірмою А (позивач за даною справою, виконавець за договором) та підприємством В (відповідач-2 за даною справою, замовник за договором) було укладено договір № 1. Згідно умов зазначеного договору виконавець передає, а замовник приймає у власність, в рахунок заборгованості за іншим договором 1995 року, незавершений будівництвом комплекс технічного кورту вартістю 1 207 680 000 крб. станом на 1996 рік, в тому числі ПДВ 201 280 000 крб.. Майно вважається переданим з моменту укладення договору. На виконання умов договору сторонами було підписано акт приймання-передачі незавершеного будівництва об'єкту "Тенісний корт". Тобто фактично відповідач 2 передає позивачу право власності на тенісний корт. Але при спробі зареєструвати право власності позивач зіткнувся з відмовою БПІ на підставі того факту, що об'єкт "тенісний корт" є фактично об'єктом незавершеного будівництва. Позивач звернувся із відповідними позовними вимогами до господарського суду. Позовні вимоги були задоволені: право власності визнано, відповідача -1 зобов'язано зареєструвати право власності на тенісний корт. При прийнятті рішення господарський суд вважав, що експертною оцінкою незавершеного будівництва "тенісного корту", на замовлення позивача, встановлено процент готовності об'єкту в розмірі 66 %. Як вище зазначалось, поняття "незначна частка", законодавчо невизначена. До того ж, як свідчать матеріали справи, позивач був визнаний банкрутом. У встановленому законом порядку, відкрита ліквідаційна процедура. У відповідності до статті 26 Закону України "Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом" у відповідності до якої усі види майнових активів (майно та майнові права) банкрута, які належать йому на праві власності або повного господарського відання на дату відкриття ліквідаційної процедури та виявлені в ході ліквідаційної процедури, включаються до складу ліквідаційної маси, яка підлягає оцінці та продажу з метою задоволення вимог кредиторів.

У відповідності до Закону України "Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом" (стаття 25) ліквідатор з дня свого призначення здійснює, в тому числі, такі повноваження: приймає до свого відання майно

боржника, вживає заходів по забезпеченню його збереження, виконує функції з управління та розпорядження майном банкрута, очолює ліквідаційну комісію та формує ліквідаційну масу та таме інше. В межах своїх повноважень, маючи на меті збільшення ліквідної маси, ліквідатор позивача звернувся із позовом про визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва "тенісний корт". З урахуванням обставин справи суд дійшов до висновку про законність та обгрунтованість позовних вимог. Зазначене рішення залишено без змін апеляційною інстанцією та набуло законної сили.

Прикладом відмови у задоволенні позовних вимог про спонукання до реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна можна навести таку справу. Рішенням суду було відмовлено у задоволенні позовних вимог холдингу "ОН", у зв'язку з тим, що фактично будівництво розпочато, в місці, яке не було відведено у встановленому законом порядку та є земельні водного фонду (рекреаційною зоною). До того ж, як свідчать матеріали справи, позивачу було видано дозвіл на зведення гідропарку розваг та відпочинку. Будівельні роботи були розпочаті, але за якимось обставини припинені. Фактично на місці проведення будівельних робіт наявний котлован та заасфальтовано незначну кількість території. Суд оцінив зазначені обставини і дійшов висновку, що результат проведення будівельних робіт не можна зареєструвати, як об'єкт нерухомості

та надати йому статус гідропарку, з огляду на протиправність розташування такого парку та незначний обсяг виконаних робіт.

Ще одним характерним прикладом відмови у задоволенні позовних вимог, можуть бути випадки, коли позивач самостійно (зсупереч положенням пункту 2.14 Інструкції про порядок видачі довідок-характеристик на об'єкти нерухомого майна, що знаходяться у власності юридичних та фізичних осіб та зареєстровані в бюро технічної інвентаризації, затвердженій Державним комітетом України по житлово-комунальному господарству від 30.04.1996 року № 35, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 06.06.1996 року № 273/1298) визначає процент голівності майна, зазвичай, безпідставно збільшуючи цей показник.

Підбиваючи підсумки можна зазначити, що в кожному конкретному випадку саме суд, з урахуванням всіх обставин справи, в межах наданих йому повноважень вирішує питання щодо можливості (неможливості) реєстрації права власності на об'єкти незавершеного будівництва. Безумовно, досліджене питання потребує більш детального регулювання на законодавчому рівні з боку держави. У будь-якому випадку власник може вимагати усунення будь-яких порушень його права (ст 48 Закону України від 07.02.1991 р. № 697-ХІІ "Про власність"), в тому числі шляхом подання позовів про визнання права власності та спонукання зареєструвати належне йому право власності.

\* \* \*