

УДК 347.214.2/7

**Мар'яна Пленюк,**

кандидат юридичних наук,

старший науковий співробітник відділу проблем приватного права

НДІ приватного права і підприємництва

імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України

## ТРАНСФОРМАЦІЯ МАЙНОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ЯК ЮРИДИЧНИЙ ФАКТ — ПІДСТАВА ВИНИКНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ

*У статті розглядаються правові підстави перетворення майнових прав на нерухоме майно на право власності на новостворене нерухоме майно. Звертається увага, що підставою виникнення права власності на нерухоме майно в цілому є сукупність юридичних фактів.*

**Ключові слова:** майнові права, об'єкти будівництва, замовник, інвестор, підрядник, договір.

Трансформація економічної системи України до ринкової моделі економіки та міжнародного економічного порядку супроводжується появою нових цінностей, видів благ, які не були відомі раніше людству за попередніх періодів розвитку і, відповідно, не могли бути об'єктами цивільних прав. Законодавець, врахувавши потреби сьогодення, закріпив у Цивільному кодексі України (далі — ЦК України) такі новели як інформація, бездокументарні цінні папери, електронні гроші, не оминув і майнових прав, які були визнані предметом купівлі-продажу, застави, найму, дарування тощо.

Такий підхід законодавця є правильним та своєчасним, адже, як стверджує С. І. Шимон, саме завдяки правовим механізмам, які забезпечують обіг майнових прав, майнові права стали такими самими об'єктами, як і речі, гроші — на рівні закону вони визнані об'єктами права власності [1]. М. І. Брагинський у своїх наукових працях зазначає, що звуження кола об'єктів права власності лише до «речей» є невиправданим; речові правовідносини можуть включати в себе певні права на дії протилежної сторони тобто майнові права [2].

Проблематика майнових прав прямо чи опосередковано розглядалася в працях учених різних періодів розвитку цивілістичної науки: К. Н. Анненкова,

Є. В. Васьковського, Д. І. Мейера, Г. Ф. Шершеневича, І. А. Безклубого, Т. В. Боднар, М. К. Галянтіча, А. Б. Гриняка, О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, І. М. Кучеренко, В. В. Луця, Р. А. Майданика, С. О. Погрібного, І. В. Спасибо-Фатеевої та інших вчених.

На сьогодні поняття майнового права визначено ст. 3 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [3], в якому майновими правами визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності, а також інші специфічні права та права вимоги. Саме закріплення в законодавстві такої позиції відкрило шлях до укладення різного роду договорів, предметом яких стали майнові права. Найпоширенішими такі договори є в будівельній галузі. Адже одним із вигідних об'єктів для інвестування завжди була нерухомість. Купити об'єкт нерухомості якомога дешевше на стадії будівництва, а продати, коли вже будинок збудований і введений в експлуатацію, — така основна мета інвесторів. Проте, враховуючи фінансові ризики та неправомірні дії щодо укладення такого роду договорів, законодавець ст. 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» [4] передбачив інвестування фізичними і юридичними особами в житлову

нерухомість через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування тощо. Такий механізм законодавця призвів лише до збільшення вартості житла і ускладнив процедуру взаємодії між забудовником (підрядником) та покупцем нерухомості (інвестором, замовником). В свою чергу, забудовники для зменшення фінансових витрат та економії часу знайшли інший законний спосіб так званого «прямого інвестування» шляхом укладення договорів купівлі-продажу майнових прав на об'єкти нерухомості. Для підрядника (збудовника) такий договір є гарантією «швидкого» фінансування об'єкта нерухомості, а для замовника (інвестора) — «гарантія» того, що об'єкт нерухомості, який буде збудований в майбутньому, буде його власністю.

На перший погляд, здається все дуже простим і зрозумілим. Проте, як показує практика, відповіді на досить прості запитання як от: з якого моменту виникає право власності на об'єкті будівництва; чи можна на підставі договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкти будівництва набувати право власності на них тощо — залишаються дискусійними. Тому, для того щоб хоч спробувати відповісти на наведені запитання, спочатку з'ясуємо правову природу майнових прав.

У Законі України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» визначено майнові права як будь-які пов'язані з майном права, що відрізняються від права власності, у тому числі складові права власності (права володіння, користування, розпорядження), а також інші специфічні права (на проведення діяльності, використання природних ресурсів тощо) та права вимоги. Крім того, ст. 190 ЦК України встановлено, що майнові права є майном. Відповідно, майнові права є речовими правами (ч. 2 ст. 190 ЦК України).

Зважаючи на наведене, може склалася хибна враження, що власник таких майнових прав наділений усіма правомочностями. Проте, як зазначено в постанові Верховного Суду України від 30.01.2013 р. [5], майнове право — це обмежене речове право, за яким власник цього права наділений певними, але не

всіма правами власника майна, та яке засвідчує правомочність його власника отримати право власності на нерухоме майно чи інше речове право на відповідне майно в майбутньому. Звідси майнові права слід розуміти як «право очікування», яке є складовою частиною майна як об'єкта цивільних прав.

Поглянувши на майнові права під іншим кутом зору, можемо стверджувати, що володілець майнових прав має, так би мовити, «право вимоги», тобто має «право на отримання нерухомості у власність та реєстрації на себе права власності», адже зобов'язальні права теж носять майновий характер.

Загальне правило щодо моменту виникнення права власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) міститься в ч. 2 ст. 331 ЦК України, що пов'язується з моментом завершення будівництва (створення майна). Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації — з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації — відповідно, з моменту державної реєстрації. Крім цього, ст. 328 ЦК України закріплено правило, за яким право власності набувається за підставами, не забороненими законом, зокрема із правочинів. Звідси, посилаючись на наведену норму, володільці майнових прав звертаються до суду з позовом про визнання права власності на підставі укладеного договору купівлі-продажу майнових прав. Проте аналіз судової практики дозволяє зробити висновок, що суди неоднозначно вирішують такі питання. Як приклад наведемо судову справу. До Ірпінського міського суду Київської області звернулась Особа\_1 з позовом до Товариства з обмеженою відповідальністю «Аверс-Сіті» про визнання права власності. Позивач свої вимоги мотивував тим, що 21.02.2011 р. між ним та Відповідачем було укладено Договори купівлі-продажу майнових прав, предметами яких були квартири в багатоповерховому будинку.

Відповідно до укладених договорів позивач набуває право власності на квартири після введення об'єкта капітального

будівництва в експлуатацію, підписання акта приймання-передачі об'єкта та оформлення відповідних правостановлюючих документів. Однак між позивачем та відповідачем акти приймання-передачі на квартири не були укладені. На підставі цього суд дійшов висновку, що позивачем не надано доказів того, що у нього виникло право власності на квартири і позивачу було відмовлено у позовних вимогах. Адже в порядку ст. 392 ЦК України з вимогою про визнання права власності може звертатися лише власник такого майна, якщо це право оспорується або не визнається іншою особою, а також у разі втрати ним документа, який засвідчує його право власності [6].

З наведеною позицією суду важко погодитись, насамперед тому, що кожна особа має право звернутися до суду за захистом свого права. При цьому способом захисту права та інтересу є, зокрема, визнання права (ст. 16 ЦК України).

Відповідно до статей 526, 527, 530—532 ЦК України зобов'язання має виконуватися належним чином згідно з умовами договору та вимогами ЦК України, інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог — відповідно до звичаїв ділового обороту та інших вимог, що звичайно ставляться. В наведеному випадку відповідач, здійснивши стовідсоткову оплату за договором, у повному обсязі виконав свої зобов'язання і отримав право вимагати у забудовника передання квартир у власність після введення будинку в експлуатацію. Натомість ТОВ «Аверс-Сіті» зобов'язання не виконало, адже після введення об'єктів будівництва в експлуатацію не оформило правостановлюючих документів. Саме невиконання цього зобов'язання змусило Особу\_1 як власника майнових прав на об'єкти нерухомості звернутися до суду з позовом про визнання права власності на збудовані об'єкти нерухомості.

Враховуючи те, що об'єкти будівництва набувають статусу новоствореного нерухомого майна після прийняття об'єкта в експлуатацію та здійснення державної реєстрації права власності на нього, доходимо висновку, що за договором купівлі-продажу майнових прав на

об'єкти нерухомості покупець отримує у власність не індивідуально визначене нерухоме майно з усіма притаманними йому властивостями, а майнові права на майно, які виникнуть у майбутньому при сукупності усіх обставин, що передбачені будівельною документацією. Тому, усвідомлюючи те, що в доктрині цивільного права під правом володіння розуміється юридична можливість фактичного впливу на річ [7], звертаємо увагу на питання щодо фактичного власника об'єкта будівництва.

Так, Д. С. Некрестьянов у своїх працях зазначає, що в якості особи, що має безпосереднє відношення до об'єкта будівництва, виступає не тільки забудовник, а й підрядник, що здійснює будівництво. При цьому автор звертає увагу на неможливість чіткого визначення особи, якій належить повноваження володіння стосовно об'єкта будівництва [8]. В продовження цієї думки К. І. Скловський зазначає про цілком законне право володільця на об'єкти будівництва й підрядника, які засновані на «титулi із договору підряду» [9]. В свою чергу, Є. Гаврилов, заперечуючи наведені погляди, звертає увагу на те, що підрядник виконує роботу за договором (виготовляє річ або переробляє (обробляє) її) виключно для замовника, а не для себе. Отже, підрядник не є власником нової речі, виготовленої ним [10].

Зазначимо, що в цивільному законодавстві України питання щодо права власності на об'єкти будівництва врегульоване дещо по-іншому. Так, нормою ст. 876 ЦК України встановлено, що власником об'єкта будівництва або результату інших будівельних робіт є замовник, якщо інше не передбачено договором. Проте погодитись із такою позицією законодавця важко, адже відповідно до абз. 2 ч. 1 ст. 331 ЦК України особа, яка виготовила (створила) річ зі своїх матеріалів на підставі договору, є власником цієї речі. Крім того, до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна) (ч. 3 ст. 331 ЦК України).

Враховуючи те, що майно, яке створюється не одразу, потребує певного ча-

су для його виготовлення, ЦК України цілком слушно визначив, що право власності на об'єкти нерухомого майна може виникнути в: 1) момент завершення будівництва; 2) момент прийняття до експлуатації, якщо він прямо передбачений законодавством; 3) момент державної реєстрації (ст. 331 ЦК України). Відомо, що питання визнання права власності на новостворені об'єкти будівництва на практиці виникають при завершенні самого будівництва, адже до його завершення все майно визнається як матеріали для будівництва і право власності поширюється не на будову як таку, а на її складові частини — цеглу, дах, бетон тощо.

Оскільки виникнення у особи права власності можливе в разі наявності певного юридичного факту, а точніше — їх сукупності, які слугують юридичною підставою визнання особою власником майна, можна припустити, що майнові права на нерухомість, що є об'єктом будівництва, на стадії будівництва виконують роль речових прав на «чуже майно», проте таке припущення є вкрай невірним, адже об'єктом цих майнових

прав не є «чуже майно». Також щодо цього майна не може бути визнано права власності, оскільки об'єкт будівництва ще створюється. Тому сторони, укладаючи договір купівлі-продажу майнових прав на об'єкти будівництва, повинні усвідомлювати, що вчинений ними правочин не наділяє «тріадою» правомочностей власника.

*На підставі проведеного дослідження, розуміючи, що право власності — це визнане законом право, яке закріплює абсолютну належність майна особі (власникові) та визначає її права володіння, користування, розпорядження та обов'язки щодо цього майна [11], звертаємо увагу, що перетворення майнових прав на право власності об'єктів нерухомості повинно відбуватися за сукупності певних юридичних фактів. Під сукупністю слід розуміти: вчинення нотаріально посвідченого правочину, реєстрацію прав на нерухоме майно в установленому законодавством порядку, а також закінчення будівництва, підписання акта приймання-передачі об'єктів нерухомості, здачу об'єкта будівництва в експлуатацію тощо.*

#### ПРИМІТКИ

1. Шимон С. І. Теорія майнових прав як об'єктів цивільних правовідносин : монографія / С. І. Шимон. — К. : Юрінком Інтер, 2014. — С. 13.
2. Брагинский М. И. К вопросу о соотношении вещных и обязательственных правоотношений / М. И. Брагинский // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика : сборник памяти С. А. Хохлова / Г. Е. Авилов, С. С. Алексеев [и др.] ; отв. ред. : А. Л. Маковский. — М. : Изд-во Междунар. центра финансово-эконом. развития, 1998. — С. 113—130.
3. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 23.11.2001 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2001. — № 47. — Ст. 251.
4. Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 19.11.1991 р. // Відомості Верховної Ради України. — 1991. — № 47. — Ст. 646.
5. Постанова Верховного Суду України від 30.01.2013 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://document.ua/pro-viznannja-dogovoru-ipoteki-mainovih-prav-chastkovo-nedii-doc137503.html>.
6. Справа № 367/5136/13-ц від 29.07.2013 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua>.
7. Цивільне право України. Загальна частина : підручник / В. Г. Фазикош, С. Б. Булеца, Р. Б. Олійник [та ін.] ; за ред. В. Г. Фазикоша, С. Б. Булеци. — К. : Знання, 2010. — С. 359.
8. Некрестьянов Д. С. Особенности реализации правомочий собственника в отношении объектов незавершенного строительства / Д. С. Некрестьянов // Правоведение. — 2004. — № 4 (255). — С. 59—67.
9. Скловский К. И. Собственность в гражданском праве : учеб.-практ. пособ. / К. И. Скловский. — М. : Дело, 2000. — С. 409—410.
10. Гаврилов Э. Когда заказчик становится собственником предмета договора подряда? / Э. Гаврилов // Российская юстиция. — 1999. — № 1. — С. 14.

11. Правова доктрина України: Т. 3: Доктрина приватного права України / Н. С. Кузнецова, Є. О. Харитонов, Р. А. Майданик [та ін.] ; за заг. ред. Н. С. Кузнецової. — Х. : Право, 2013. — С. 290.

---

**Пленюк Марьяна. Трансформація імушественних прав на нерухоме імушество як юридический факт — основаніе возникновенія права собстенности.**

*В статтє рассматриваются правовые основанія преобразованія імушественных прав на нерухоме імушество на право собстенности на вновь созданное нерухоме імушество. Обращается внимание, что основаніем возникновенія права собстенности на нерухоме імушество в целом является совокупность юридических фактов.*

**Ключевые слова:** імушественные права, обьекты строительства, заказчик, инвестор, подрядчик, договор.

**Plenyuk Mariana. The transformation of property rights in real property as a legal fact — the basis of ownership.**

*The article examines the legal basis for the transformation of property rights to real estate in the ownership of the newly created real estate. Draws attention that basis of property rights to real estate in general is a set of legal facts.*

**Key words:** property law, construction sites, customer, investor, contractor agreement.