

УДК 347.454.3:347.22

**Мар'яна Пленюк,**

кандидат юридичних наук,

старший науковий співробітник НДІ приватного права і підприємництва  
імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України

## ОСОБЛИВОСТІ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ТА МАЙНОВИХ ПРАВ ЗА ДОГОВОРОМ БУДІВЕЛЬНОГО ПІДРЯДУ

*У статті розглядаються підстави виникнення права власності та майнових прав на об'єкти будівництва за договором будівельного підряду. Пропонуються зміни до законодавства в частині встановлення права власності та майнових прав за договором будівельного підряду.*

**Ключові слова:** договір будівельного підряду, право власності, об'єкти нерухомості, замовник, нерухомість, майнові права, підрядник.

В цивілістичній науці загальновизнаним є те, що власність — це відносини між людьми з приводу привласнення матеріальних благ, встановлення над ними влади та приналежності їх конкретній особі [1]. Сьогодні, коли вже очевидними є досягнення Цивільного кодексу України (далі — ЦК України), який свого часу пройшов усі «кола законодавчого пекла» [2], можемо стверджувати, що прийняття окремих норм було просто необхідним. Більше того, перейшовши той десятилітній рубіж, ми усвідомлюємо усю далекоглядність розробників ЦК України і те, що досягнення цього законодавчого акта є настільки вагоме, що ставимо його в ряди першості досягнень України.

Говорячи про непересічні досягнення ЦК України, варто зазначити, що не всі норми є такими, що пройшли перевірку часом і заслуговують на увагу. Як зауважує В. В. Луць, сьогодні, на жаль, доводиться констатувати, що деякі зміни обумовлені логікою законодавчого регулювання певних договірних відносин, скоріше відображають інтереси окремих бізнесових кіл [3]. Такими змінами, на нашу думку, є зміни до ст. 876 ЦК України, які були внесені Законом України від 15 грудня 2005 р. № 3201-IV, а саме: власником об'єкта будівництва або результату інших будівельних робіт є замовник, якщо інше не передбачено договором. Нагадаємо, що за початковою редакцією ст. 876 ЦК України власником об'єкта будівництва або результату інших будівельних робіт до здачі їх замовникові вважався підрядник. Оскільки

ки, як зазначає І. В. Спасибо-Фатєєва, питання права власності завжди були проблемними, а відповіді на них — неоднозначними [4]. Тому з усіх питань договірного регулювання, які ще залишаються дискусійними на сьогодні, питання щодо права власності підрядника на об'єкти будівництва все ще залишається актуальним.

Для того щоб кваліфіковано провести аналіз особливостей права власності за договором будівельного підряду та обґрунтовано надати відповідь на існуючі питання, насамперед, з'ясуємо, що розуміється під власністю.

Зауважимо, що передовим розумінням власності є те, що вона можлива лише в людському суспільстві, яке перебуває на певному етапі розвитку. Саме тому 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 [5].

В ЦК України поміщені лише загальні норми, які регулюють виникнення права власності, не конкретизуючи відповідних положень щодо права приватної власності на об'єкти будівництва. Зокрема закон не завжди дає можливість встановити момент виникнення права власності на окремі об'єкти будівництва, що викликано особливостями підстав набуття права власності окремих видів нерухомості. Як зауважує М. К. Галантич, специфіка житла як об'єкта цивільного права не виправдовує відсутності чітких норма-

тивних положень з цього приводу, адже залишається невизначеним момент набуття права власності на житло з тих підстав, нормативне регулювання яких не вказує на такий момент [6].

Поняття «об'єкт будівництва» традиційно використовується в документації в будівельній сфері, де під ним розуміється окремих будинок або споруда (з усім устаткуванням, яке до них відноситься, інструментом і реманентом, галереями, естакадами, внутрішніми інженерними мережами водопостачання, каналізації, газопроводу, теплопроводу, електропостачання, радіофікації, підсобними і допоміжними надвірними будівлями, благоустроєм та іншими роботами і витратами), на будівництво, реконструкцію яких повинні бути складені окремо проект і кошторис [7].

Серед норм ЦК України ми не знаходимо прямого визначення об'єкта будівництва, проте самим поняттям ЦК України оперує в: 1) ч. 1 ст. 875 ЦК України, в якій йдеться про те, що будівництво та задача об'єкта можуть бути предметом договору будівельного підряду; 2) в ст. 876 ЦК України, де розглядається право власності на об'єкти будівництва; 3) в ст. 881 ЦК України, розглядається страхування об'єкта будівництва. Більше того, ЦК України у своїх нормах, крім «об'єкта будівництва», використовує й суміжні категорії такі як: «об'єкт незавершеного будівництва» (ст. 331), «об'єкти нерухомості» (статті 350, 351) тощо. Зауважимо, що використовуються такі терміни й в інших нормативно-правових актах, зокрема в Законі України «Про основи містобудування» [8]. Аналізуючи поняття «об'єкти будівництва», О. Ю. Тичкова зазначає, що об'єкт будівництва в приватноправовому розумінні являє собою нерухому річ в процесі її виникнення [9]. Тому, аналізуючи об'єкти будівництва, стверджуємо, що «об'єкт нерухомості», «об'єкт нерухомого майна», «нерухомість», «нерухоме майно», на нашу думку, у приватноправовому значенні є поняттями тотожними, в основі яких лежить розуміння нерухомих речей, відповідно до ч. 1 ст. 181 ЦК України.

На відміну від ст. 353 ЦК 1963 р., за яким замовниками та підрядниками у договорі будівельного підряду могли виступати лише юридичні особи, чинний ЦК не обмежує суб'єктний склад відповідного договору, тому ним можуть бути як фізичні, так і юридичні особи. Таким

чином, фізична особа (замовник) може замовити об'єкт житлового чи господарського призначення, уклавши договір будівельного підряду як із фізичною, так і з юридичною особами. При цьому до підрядника, відповідно до ст. 877 ЦК України, висувається лише обов'язок здійснювати будівництво та пов'язані з ним будівельні роботи відповідно до проектної документації, що визначає обсяг і зміст робіт та інші вимоги, які ставляться до робіт та до кошторису, що визначає ціну робіт.

Виникнення у особи права власності можливе в разі наявності певного юридичного факту, який слугує юридичною підставою визнання такої особи власником. Відповідно до ст. 328 ЦК України, право власності набувається за підставами, не забороненими законом, і вважається набутих правомірно, якщо інше право не впливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом. Так, на думку В. В. Кочина та О. С. Овчаренка, для того щоб стати нерухомістю, об'єкти будівництва змінюють свої правові режими. Так, усе починається з матеріалів та обладнання, яке використовується у процесі цього будівництва; на «проміжній» стадії може утворитися об'єкт незавершеного будівництва, права на який мають бути зареєстровані у випадку укладення щодо нього договору; і «завершальною» стадією є об'єкт завершеного будівництва, який підлягає державній реєстрації, з моменту якої і виникає право власності на об'єкт [10].

Оскільки майно, яке створюється не одразу, потребує певного часу для його виготовлення, то ЦК України визначає три моменти виникнення права власності на об'єкти нерухомого майна: 1) момент завершення будівництва; 2) момент прийняття до експлуатації, якщо він прямо передбачений законодавством; 3) момент державної реєстрації. Визначення моменту завершення будівництва, на думку М. С. Біленко, є вагомим елементом для визнання права власності, саме тому в ЦК України передбачені певні можливості для встановлення такого моменту як прийняття нерухомого майна до експлуатації [11]. Загалом погоджуйчись із цією думкою, зауважимо, що питання визнання права власності на новостворені об'єкти будівництва на практиці виникають при завершенні са-

мого будівництва, адже до його завершення все майно визнається матеріалами для будівництва, і право власності поширюється не на будову як таку, а на її складові частини — цеглу, дах, бетон тощо. На підтвердження цього маємо абзац 1 ч. 3 ст. 331 ЦК України, в якому зазначено, що до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі будівництва (створення майна). Крім того, М. І. Брагінський цілком слушно вказував на те, що для того, щоб підрядник міг передати право власності на результат виконаної роботи, він повинен бути власником [12]. Проте існують і інші погляди з цього приводу. Так, наприклад, Є. Гаврилов зазначає, що підрядник виконує роботу за договором (виготовляє річ або переробляє (обробляє) її) виключно для замовника, а не для себе. Значить, підрядник не є власником нової речі, виготовленої ним [13].

Оскільки нормами статей 839, 840 ЦК України встановлено, що виконання роботи можливе як з матеріалу підрядника так і з матеріалу замовника, в юридичній літературі існують думки, що власником слід вважати особу, яка використала матеріальні ресурси під час спорудження об'єкта, тобто власником може бути забудовник, якщо спорудження об'єкта здійснюється з матеріалів, обладнання тощо та й власними силами останнього, а також власником може бути підрядник, який здійснює будівництво за договором будівельного підряду і використовує для цього, як правило, свої матеріали і свої засоби [14]. Наведене видається дещо необґрунтованим, оскільки визнавати право власності на об'єкт будівництва за особою, яка надала будівельні матеріали для його спорудження, на нашу думку, є помилковим, адже існують ситуації, коли матеріали для здійснення будівництва надаються обома сторонами одночасно. У такому випадку використання згаданої конструкції є неможливим.

Більше того, у господарській діяльності нерідко трапляються випадки, коли з різних причин об'єкти будівництва залишаються незавершеними, тому визнавати власником особу, яка лише надала матеріали для здійснення будівництва, є неправильним, оскільки матеріали, обладнання чи інші матеріальні ресурси під час здійснення будівництва змінили

свою фізичну форму, перетворившись на різні будівельні конструкції або окремі частини споруд. Тому доцільнішою видається думка А. Б. Гриняка, який зазначає, що загальне правило, згідно з яким власником об'єкта будівництва або результату інших будівельних робіт визнається замовник, є законодавчою колізією, та пропонує викласти ст. 876 ЦК України у попередній редакції, а саме: «...власником об'єкта будівництва або результату інших будівельних робіт до їх здачі замовникові є підрядник» [15].

Проблеми визначення права власності замовника на об'єкти будівництва врегульовано законодавцем диспозитивно, оскільки в дефініції ст. 876 ЦК України зазначено, що власником об'єкта будівництва або результату інших будівельних робіт є замовник, якщо інше не передбачено договором. Твердження даної статті не можемо назвати таким, що є цілком вірним на сьогодні, оскільки воно дещо суперечить ч. 1 ст. 331 ЦК України, в якій право власності на нову річ, яка виготовлена (створена) особою, набувається нею, якщо інше не встановлено договором або законом. Більше того, особа, яка виготовила (створила) річ зі своїх матеріалів на підставі договору, є власником цієї речі. Аналізуючи наведені норми ст. 331 та ст. 876 ЦК України, наштотуємося на ряд запитань, зокрема: 1) право власності на новостворені об'єкти будівництва залежить від того, кому належить базовий матеріал, чи ні? 2) ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження (псування) матеріалу до настання строку здачі об'єкта несе сторона, яка надала матеріал, чи та, право власності якої визначено ст. 876 ЦК України? 3) як же діяти підряднику, якщо будівництво виконується з його матеріалу, оскільки право власності на об'єкт уже встановлено, а якщо матеріали для будівництва були надані замовником, то у разі випадкового знищення або пошкодження (псування) їх підрядником відповідальність відповідно до ст. 842 ЦК України повинен нести замовник?

Для того щоб надати відповіді на усі вищенаведені запитання, звернемося до ст. 875 ЦК України, в якій зазначено, що за договором будівельного підряду підрядник зобов'язується збудувати і здати у встановлений строк об'єкт або виконати інші будівельні роботи відповідно до

проектно-кошторисної документації, а замовник зобов'язується надати підрядникові будівельний майданчик (фронт робіт), передати затверджену проектно-кошторисну документацію, якщо цей обов'язок не покладається на підрядника, прийняти об'єкт або закінчені будівельні роботи та оплатити їх. Слід зазначити, що на практиці, зазвичай, будівництво проводиться із матеріалів підрядника, який і несе відповідальність за належну якість наданих ним матеріалів та устаткування, а також несе усю відповідальність за ризики випадкового знищення чи пошкодження майна. На підтвердження наведеного зауважимо, що, на думку російських вчених, із самої природи підряду впливає, що власником новоствореної речі до передання її замовникові, за загальним правилом, визнається саме підрядник. Крім того, як зазначають вчені, об'єктом стягнення за боргами підрядника може стати і річ, яку він виготовив за договором із замовником, незалежно від того, що замовник уже оплатив вартість цієї речі. Так само, з моменту передачі замовникові виготовленої речі вона може стати об'єктом стягнення за боргами замовника, незалежно від того, оплатив він вартість виготовленої речі повністю чи тільки частково [16].

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. Аналізуючи наведені правові норми, на нашу думку, слід взяти до уваги й те, що ст. 190 ЦК України передбачено, що майном як особливим об'єктом вважається річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки. Майнові права є неспожитою річчю та визна-

ються речовими правами, більше того, майнові права здатні виступати об'єктами цивільних правовідносин. На думку В. М. Коссака, речовим визнається право, за яким його володілець впливає на річ, здійснюючи своє право, не вдаючись до сприяння інших осіб [17]. Л. В. Щеннікова зазначає, що зміст речового права полягає у пануванні над річчю, незалежно від волі інших осіб, обсяг чи міра якого визначається об'єктивним правом [18]. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [19] пов'язує момент виникнення права власності з державною реєстрацією речових прав, які виникли на підставі договору.

Оскільки майнові права виникають на підставі договору як юридичного факту, то підставою переходу майнових прав на нерухоме майно і виникнення права власності слід вважати: 1) вчинення нотаріально посвідченого правочину; 2) реєстрацію прав на рухоме майно в установленому законодавством порядку. Саме тому вважаємо, що майнові права на об'єкти будівництва виникають з моменту укладення договору будівельного підряду та з інших договорів, наприклад цесії.

*Таким чином, зазначаючи усі позитивні риси ЦК України вважаємо, що не варто ігнорувати існуючі проблеми сьогодення, адже їх нагромадження ніколи не було позитивним, тому на сьогодні постає нагальна потреба перегляду норм для удосконалення правового регулювання виникнення права власності на об'єкти будівництва.*

*На підставі вищенаведеного пропонуємо норму ч. 1 ст. 876 ЦК України викласти у попередній редакції, а саме: «...власником об'єкта будівництва або результату інших будівельних робіт до їх здачі замовникові є підрядник». Більше того, враховуючи правову природу майнових прав, пропонуємо доповнити ст. 876 ЦК України ч. 2 та викласти в такій редакції: «...власником майнових прав, які виникли на підставі договору будівельного підряду, є замовник».*

#### ПРИМІТКИ

1. Цивільне право України. Загальна частина : підручник / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика. — 3-тє вид., перероб. і допов. — К. : Юрінком Інтер, 2010. — 860 с.
2. Стефанчук Р. О. Сучасні проблеми приватного права (до 10-ї річниці прийняття Цивільного кодексу України) / Р. О. Стефанчук // Приватне право. — 2013. — № 1. — С. 94—105.

3. Луць В. В. Інститут договору в цивільному праві України (до 10-ї річниці чинності ЦК України) / В. В. Луць // Приватне право. — 2003. — № 2. — С. 29—37.
4. Харьковская цивилистическая школа: право собственности : монография / под ред. И. В. Спасибо-Фатеевой. — Х. : Право, 2012. — С. 5.
5. Правова доктрина України : у 5 т. / Н. С. Кузнецова, Є. О. Харитонов, Р. А. Майданик [та ін.] ; за заг. ред. Н. С. Кузнецової. — Х. : Право, 2013. — Т. 3 : Доктрина приватного права України. — С. 290.
6. Галянтич М. К. Значення цивільного кодексу України 2003 р. у правовому регулюванні житлових відносин / М. К. Галянтич // Приватне право. — 2013. — № 2. — С. 160—167.
7. Державні будівельні норми. Проектування. Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження проектної документації для будівництва ДБН А.2.2 — 3:2004 (Додаток Б (обов'язків) «Терміни та визначення») : затверджено наказом Державного комітету з будівництва та архітектури України від 20.02.2004 р. № 8 // Інформ. Бюл. Держбуд. — 2004. — № 5.
8. Закон України «Про основи містобудування» від 29.12.1992 р. // Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 52. — Ст. 683.
9. Харьковская цивилистическая школа: право собственности : монография / под ред. И. В. Спасибо-Фатеевой. — Х. : Право, 2012. — С. 5.
10. Кочин В. Про юридичний статус об'єктів самочинного будівництва в Україні / В. Кочин, А. Овчаренко // Юридичний журнал. — 2010. — № 8 (98). — С. 27—33.
11. Біленко М. С. Підстави набуття права власності на об'єкти будівництва / М. С. Біленко // Набуття та припинення права власності в Україні (проблеми теорії та практики) : монографія / за заг. ред. академіка НАПрН України В. В. Луця. — К. : НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2013. — С. 334.
12. Брагинский М. И. Договор подряда и подобные ему договоры / М. И. Брагинский. — М. : Статут, 1999. — С. 51.
13. Гаврилов Э. Когда заказчик становится собственником предмета договора подряда? / Э. Гаврилов // Российская юстиция. — 1999. — № 1. — С. 14.
14. Брагинский М. И. Знач. пр. а.
15. Гриняк А. Б. Особливості правового регулювання відносин за договором підляду : монографія / А. Б. Гриняк ; відп. ред. В. В. Луць. — К. : НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України, 2011. — С. 261.
16. Брагинский М. И. Договорное право / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. — М. : Статут, 2007. — Кн. 3 : Договоры о выполнении работ и оказании услуг. — С. 47.
17. Коссаk В. М. Речові права на нерухоме майно / В. М. Коссаk // Приватне право. — 2003. — № 2. — С. 129—136.
18. Щенникова Л. В. Вещное право / Л. В. Щенникова. — Пермь, 2001. — 240 с.
19. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 17.12.2004 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 51. — Ст. 553.

***Пленюк Марьяна. Особенности права собственности и имущественных прав по договору строительного подряда.***

*В статье рассматриваются основания возникновения права собственности и имущественных прав на объекты строительства по договору строительного подряда. Предлагаются изменения в законодательство в части установления права собственности и имущественных прав по договору строительного подряда.*

***Ключевые слова:*** договор строительного подряда, право собственности, объекты недвижимости, заказчик, недвижимость, имущественные права, подрядчик.

***Plenyuk Maryana. Features of ownership and property rights under the building contract.***

*The article examines the grounds of ownership and property rights to construction sites for construction contracts. Proposed changes to the law regarding the establishment of ownership and property rights for construction contracts.*

***Key words:*** construction contracts, ownership, real estate, property rights.