

Дубчак Л. С.
кандидат юридичних наук, доцент, керівник юридичної клініки
“Центр правничої допомоги” НПУ імені М. П. Драгоманова,
Президент Клубу майбутніх адвокатів ААУ, адвокат (м. Київ)

РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ОБ’ЄКТ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА

Норми цивільного законодавства України, зокрема статті 177, 181, ч. 3 ст. 331 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), передбачають існування у цивільному обороті такого об’єкта правовідносин, як об’єкт незавершеного будівництва. Такі ознаки, як тісний зв’язок із землею, неможливість переміщення без знецінення та шкоди його призначенню, обумовлюють поширення на об’єкт незавершеного будівництва правового режиму нерухомої речі (нерухомості).

Об’єкт незавершеного будівництва є об’єктом з особливим правовим статусом, оскільки має ряд ознак, за якими він відрізняється від об’єктів нерухомого майна, що розташовані на земельній ділянці.

Законом України “Про іпотеку” визначено, що об’єктом незавершеного будівництва є об’єкт будівництва, на який видано дозвіл на будівництво, понесені витрати на його спорудження та не прийнятий в експлуатацію відповідно до законодавства.

Майже аналогічні за своїм змістовним навантаженням визначення містяться у Національному стандарті № 2 “Оцінка нерухомого майна”, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. № 1442, та наказі Фонду державного майна від 15.03.2006 р. № 461 “Про затвердження Класифікатора державного майна”, відповідно до яких об’єктами незавершеного будівництва є, зокрема будівлі, споруди, які фактично не експлуатуються внаслідок того, що перебувають у недобудованому стані, включаючи законсервовані об’єкти.

Аналізуючи правову природу об’єкта незавершеного будівництва, його ознаками, зокрема є:

– міцний (грунтовний) характер об’єкта будівництва, що зводиться, який дає можливість зробити висновок, що такий об’єкт створюється на довгий період експлуатації, утворюючи при цьому єдине ціле із земельною ділянкою, та відмежовуючи вказаний об’єкт від малих архітектурних форм, тимчасових споруд тощо;

– будівництво здійснюється на підставі дозвільних документів, виданих відповідно до законодавства у сфері регулювання містобудівної діяльності;

– відсутність стовідсоткової готовності об’єкта незавершеного будівництва, що унеможливує використання його за призначенням та введення відповідно до законодавства в експлуатацію.

Відсутність можливості використання об'єкта незавершеного будівництва за призначенням, задля якого він будується, не позбавляє особу, яка здійснює його будівництво, звернутися за проведенням державної реєстрації права власності на такий об'єкт.

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).

Коли така особа має намір укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва, право власності на такий об'єкт 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.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно врегульована Законом України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” та Порядком державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 р. № 1127 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 23.08.2016 р. № 553).

Для державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва подаються:

- 1) документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку під таким об'єктом;
- 2) документ, що відповідно до законодавства надає право на виконання будівельних робіт;
- 3) технічний паспорт на об'єкт незавершеного будівництва.

Документ, що відповідно до законодавства надає право на виконання будівельних робіт, не вимагається у разі, коли реєстрація такого документа здійснювалася в Єдиному реєстрі документів.

Під час формування та реєстрації заяви щодо державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва автоматично за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав у режимі реального часу отримуються відомості Єдиного реєстру документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів (далі – Єдиний реєстр документів), або у разі проведення державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва – про документ, що відповідно до вимог законодавства дає право на проведення будівельних робіт.

Відомості, отримані відповідно до абзаців першого та другого цього пункту, обов'язково зберігаються в електронній формі в Державному реєстрі прав та

додаються до відповідної заяви для подальшого використання державним реєстратором.

Також заявником подається

- документ про сплату адміністративного збору;
- документ, що підтверджує плату за видачу витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

У разі проведення державної реєстрації права власності на окремий індивідуально визначений об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва вперше, державний реєстратор за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав відкриває новий розділ у цьому Реєстрі з присвоєнням реєстраційного номера об'єкту незавершеного будівництва та формує реєстраційну справу відповідно до законодавства.

З метою проведення державної реєстрації виникнення права власності на об'єкт незавершеного будівництва державний реєстратор вносить до запису Державного реєстру прав наступні відомості щодо такого об'єкту:

- технічну характеристику об'єкта незавершеного будівництва;
- місце розташування об'єкта незавершеного будівництва;
- реєстраційний номер земельної ділянки, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва;
- підстава для внесення запису: назва рішення; дата формування рішення; індексний номер рішення;
- прізвище, ім'я та по батькові державного реєстратора;
- найменування органу державної реєстрації прав або найменування нотаріальної контори, назва нотаріального округу.

Після проведення державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва державний реєстратор формує витяг з Державного реєстру прав.

Витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав у паперовій або електронній формі має однакову юридичну силу та містить обов'язкове посилання на Державний реєстр прав.

Зважаючи на особливий правовий статус об'єкта незавершеного будівництва свідоцтво про право власності на об'єкт незавершеного будівництва не видається.

Здійснюючи державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, на об'єкт незавершеного будівництва, держава офіційно визнає і підтверджує факт виникнення цих прав. Наслідками визнання державою факту виникнення права власності є:

по-перше, можливість укладення правочинів стосовно такого майна;

по-друге, пріоритет зареєстрованих речових прав та їх обмежень над незареєстрованими в разі виникнення спору щодо цього майна.

Статтю 1 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” від 01.07.2004 № 1952-IV визначено, що державна реєстрація прав на об'єкт незавершеного будівництва та їх обтяжень у випадках, установлених

законом, проводиться у порядку, визначеному цим Законом, з урахуванням особливостей правового статусу такого об'єкта.

Отже, після проведення державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, такий об'єкт набуває цивільну оборотоздатність, що полягає у вільному відчуженні такого об'єкта або переході його від однієї особи до іншої.

У разі здійснення наступних операцій з об'єктом незавершеного будівництва, новий власник такого об'єкта стає новим замовником подальшого здійснення такого будівництва.

Після завершення будівництва об'єкта незавершеного будівництва та прийняття в установлених законодавством випадках його в експлуатацію, право власності на новостворений об'єкт нерухомого майна підлягає державній реєстрації. У разі якщо право власності на об'єкт незавершеного будівництва було зареєстровано відповідно до вимог Порядку, державний реєстратор не відкриває новий розділ Державного реєстру прав та реєстраційну справу на такий новостворений об'єкт нерухомого майна.

*Дяченко М. О.
студентка 3-го курсу спеціальності “Право”
факультету політології та права
Національного педагогічного університету
імені М. П. Драгоманова (м. Київ)*

*Пєсцов Р. Г.
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри галузевих юридичних дисциплін
Національного педагогічного університету
імені М. П. Драгоманова (м. Київ)*

ПРАВОВІ ТА ЕТИЧНІ ПРОБЛЕМИ ЩОДО НАДАННЯ ПРАВОСУБ'ЄКТНОСТІ РОБОТОТЕХНІЦІ

Стрімкий розвиток робототехніки та штучного інтелекту в різних сферах суспільного життя стає реальною дійсністю в буденному житті людини. Розвиток технологій підштовхує законодавців до розробки нових юридичних норм у сфері штучного інтелекту та робототехніки. Про розробку та прийняття таких юридичних норм в сфері високих технологій говорять представники ІТ-компаній. Зокрема, засновник Mail.Ru Group Дмитро Грішін в грудні 2016 року представив перший варіант такого документу, який мав назву “Перший закон про робототехніку”. За основу бізнесмен взяв закони робототехніки письменника-фантаста Айзека Азімова. В