

ПОНЯТТЯ ТА ПРАВОВІ ВЛАСТИВОСТІ НОВОСТВОРЕНОГО МАЙНА

NOTION AND LEGAL CHARACTERISTICS OF THE NEWLY CREATED PROPERTY

Ніколенко М.Б.,

аспірант

Хмельницького університету управління та права

Статтю присвячено дослідженню правових аспектів поняття нерухомого новоствореного майна. Проаналізовано законодавчу базу, а також погляди науковців щодо визначення та виокремлення поняття нерухомого новоствореного майна. Обґрунтовується теза про недостатню законодавчу визначеність такого поняття та надаються пропозиції щодо вдосконалення чинного законодавства.

Ключові слова: нерухоме майно, новостворене майно, право власності, власність.

Статья посвящена исследованию правовых аспектов понятия недвижимого новопроизведенного имущества. Проанализирована законодательная база, а также взгляды ученых относительно определения и выделения понятия такого недвижимого имущества. Обосновывается тезис о недостаточной законодательной определенности такого понятия и представляются предложения по совершенствованию действующего законодательства.

Ключевые слова: недвижимое имущество, новопроизведенное имущество, право собственности, собственность.

The article investigates the legal aspects of the concept of the newly created real estate. Analyzed the legal framework as well as the views of researchers on identifying and isolating the newly established concept of real estate. Substantiated thesis of the lack of legal certainty of the concept and provided suggestions improving the existing legislation.

Key words: property, newly created property, property law, property.

Актуальність теми. Вирішення ключових проблем розвитку сучасної української держави нерозривно пов'язане з реформуванням та вдосконаленням відносин власності. Стрімкі зміни економічного та суспільного життя нашої країни вимагають невідкладного вирішення цілої низки проблемних питань нормативно-правового регулювання цивільно-правових та пов'язаних з ними відносин щодо володіння, користування та розпорядження нерухомим майном.

Згідно зі ст. 41 Конституції України, кожен має право володіти, користуватися, розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної творчої діяльності [1]. Цією ж статтею закріплюється непорушність права приватної власності та заборона протиправно позбавляти права власності. При реалізації свого права власник може володіти, користуватися та розпоряджатися власністю на власний розсуд, тобто вчиняти будь-які дії стосовно свого майна, але не забуваючи в той самий час, що ці дії не повинні суперечити закону. У науковій літературі неодноразово підкреслювалося, що належний стан права власності у суспільстві обумовлює стабільність цивільних правовідносин, сприяючи тим самим стійкості політико-економічної ситуації, цивільного обороту і ясності правового становища окремих суб'єктів [2, с. 12]. Натомість існування недоліків правового регулювання набуття права власності на новостворене нерухоме майно, його державної реєстрації загальний несприятливий клімат для всього суспільства не сприяє належному захисту прав і законних інтересів держави, власника та користувача, перешкоджає реалізації прав та законних інтересів покупців нерухомості, інвесторів, кредиторів [3, с. 9].

Значний внесок у дослідження інституту новоствореного майна та поняття майна в цілому зробили вчені-цивілісти, зокрема, Ч.Н. Азімов, Д.В. Боброва, М.К. Галантич, О.В. Дзера, А.С. Довгерт, І.В. Жилинкова, Н.С. Кузнецова, О.Д. Крупчан, І.В. Спасибо-Фатеева, Р.О. Стефанчук, Я.М. Шевченко, О.О. Погрібний, С.О. Погрібний, Н.О. Саніахметова та ін.

Метою статті є визначення та правовий аналіз поняття новоствореного майна, виокремлення його властивостей, дослідження особливостей та вироблення на цій основі рекомендацій щодо подальшого розвитку вітчизняного законодавства.

Виклад основного матеріалу. Ст. 316 ЦК України визначає право власності як право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону і за своєю волею, незалежно від волі інших осіб.

Цивілістична наука розглядає право власності в об'єктивному і суб'єктивному розумінні. І.В. Жилинкова відмічає, що в об'єктивному розумінні право власності – це сукупність правових норм, що регулюють відносини, які виникають з приводу володіння, користування та розпорядження спільним майном. Ці норми закріплено в ЦК, інших законах та підзаконних нормативно-правових актах, які складають житлове, сімейне, земельне законодавство тощо. В суб'єктивному розумінні право власності складає сукупність правомочностей співвласників майна щодо володіння, користування та розпорядження спільним майном. У цьому випадку йдеться про конкретних осіб, які мають суб'єктивні права стосовно певної речі [4, с. 338]. Ст. 41 Конституції України передбачено, що право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом [1].

Метою набуття суб'єктивного права є можливість задоволення інтересу особи, яка наділена правом. Характерними рисами, необхідними для відокремлення права приватної власності в системі речових прав, є зміст та сутність. На їх підставі суб'єктивне право приватної власності визначено передбаченим законом найбільш повним речовим правом, що закріплює приналежність майна певній особі [4, с. 6].

Якщо звернутися до аналізу законодавчих актів України, то в них не існує чіткого визначення поняття «новостворене нерухоме майно», що на практиці викликає досить багато проблем. Це стосується, зокрема, випадків визнання новоствореним об'єктом нерухомості житлового приміщення, переведеного у нежитлове, об'єднання двох квартир в одну (чи навпаки), поділ житлового будинку на квартири тощо.

На важливості проведення досліджень такої правової категорії наголошував В.А. Алексєєв, який зазначав, що виділення даної категорії при теоретичному аналізі необхідне з ряду причин.

По-перше, завдання встановлення прав на об'єкти, які раніше не мали власника або питання про власність, які не були предметом дослідження органів, що здійснюють

реєстрацію, має особливу важливість, оскільки від правильності вирішення будуть залежати права всіх наступних власників об'єкту.

По-друге, вирішення цього завдання вимагає поглибленого дослідження значної кількості документів, правова експертиза первинних прав відрізняється підвищеною складністю і великим обсягом у порівнянні з експертизою, що провадиться за договорами відчуження об'єктів нерухомості [5, с. 189].

Цілком погоджуючись із цією думкою, можна зробити доповнення, що важливість цього питання постає найбільш актуально сьогодні, коли виникають різні підстави набуття права власності на нерухоме майно (інвестиційне та пайове будівництво), участь у фондах фінансування будівництва тощо.

Вчені зазначають, що критерієм первинності тут є та обставина, що раніше на відповідний об'єкт було відсутнє право будь-якої особи. З іншого боку, для органу реєстрації первинним є будь-яке звернення, якщо раніше права на даний об'єкт не були зареєстровані. При цьому як у першому, так і у другому випадках діяльність органу реєстрації має значну специфіку, яка пов'язана із встановленням первинного виникнення права. Ця специфіка є важливою та має знайти особливе відображення у законодавстві, що встановлює порядок реєстрації [6, с. 18]. З таким критерієм навряд чи можна погодитися однозначно. Це, зокрема, стосується випадків видачі місцевими органами влади свідоцтва про право власності на нежитлове приміщення, яке раніше було квартирою. У такому випадку провадиться вперше державна реєстрація нежитлового приміщення.

Така ж сама проблема виникає у випадку проведення реконструкції житлового будинку, коли змінюється кількість квартир, їх площа тощо.

Відповідно до п. 8 Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої Наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 р. № 127 [7], номери приміщень присвоюються органами БТІ під час здійснення технічної інвентаризації новозбудованого нерухомого майна. На планах поверхів, складених під час технічної інвентаризації, необхідно зазначити номери квартир. Номери квартир повинні точно відповідати нумерації квартир на місцях. Нумерація вбудованих (прибудованих) нежитлових приміщень здійснюється після закінчення нумерації всіх квартир. При цьому нумерація житлових і допоміжних приміщень виконується арабськими цифрами окремо по кожній квартирі (приміщенню) у порядку руху за годинниковою стрілкою, починаючи від входу. Отже, фактичне присвоєння номеру квартири не має матеріального змісту, а носить суто формальний характер, оскільки є простим позначенням на приміщенні.

Якщо звернутися до аналізу ст. 331 ЦК, то первинною ознакою новоствореного нерухомого майна є те, що його створення провадиться у процесі будівництва. У розумінні цього новоствореними об'єкти нерухомості повинні виникати тільки шляхом активних дій людини, а не природи. Це, зокрема, стосується випадків створення такого нерухомого об'єкту, як земельна ділянка, природним шляхом. Так, зокрема, може бути створений острів на річці, коли вона міліє, або острів у океані у випадку виверження підводних вулканів тощо.

Зазначені відносини досить докладно регулюються ЦК Литви. Кодекс встановлює, що: приріст при приєднанні однієї земельної ділянки до іншої може виникнути: при утворенні річкового острова, при зміні русла річки і як нанос (ст. 960); острів, що виник на озері або річці, нерозривно пов'язаний з руслом озера або ріки, належить тому, кому належить озеро або ріка, або відповідна частина озера або ріки, а яка ділянка острова належить кожному із власників протилежних прибережних смуг приватної ріки, визначає лінія, проведена горизонтально посередині

ріки між водними лініями обох берегів при нормальному стані води (ст. 961); ділянку землі, яку плин часу або інша природна чинність відриває від однієї землі й переносить до іншої, належить до останньої тільки з того моменту, як вона з нею тісно з'єднається (ст. 966) [8].

Отже, як бачимо, ЦК Литви застосовує до процесів, в результаті яких виникає новий об'єкт нерухомого майна (земельна ділянка), такий термін, як «приріст», а не «створення».

Характеристика нерухомості як новоствореної речі має як технічне, так і юридичне значення для визначення порядку державної реєстрації прав на нерухомість, зокрема документів, які є підставою для видачі свідоцтва про право власності.

Критерії створення нового об'єкту нерухомого майна повинні визначитися тільки виходячи із технічних показників, і вони повинні бути встановлені та закріплені на рівні закону. В той же час навряд чи можна погодитися з тим, що будь-яка добудова, надбудова, зміна функціонального призначення нерухомого майна є створенням нового об'єкту навіть у тому випадку, коли змінилися його зовнішні параметри. Це стосується, зокрема, випадків добудови другого поверху у одноквартирному будинку.

Новоствореним об'єктом нерухомості може бути визнаний тільки той, який створюється без використання іншого нерухомого майна (його структурних елементів). В зв'язку з чим не може бути визнаний новоствореним об'єкт нерухомого майна, який був створений шляхом зміни зовнішніх та внутрішніх параметрів нерухомості. У такому випадку повинні вноситися лише зміни до технічної документації об'єкту нерухомості.

Якщо виходити із того, що новоствореним нерухомим майном є майно, на яке видається свідоцтво про право власності, то таким майном є житлове приміщення, переведене у нежитлове, об'єднання двох квартир в одну (чи навпаки), поділ житлового будинку на квартири тощо. Такі підходи не можна визнати правильними.

Ст. 18 Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» встановлює, що свідоцтво про право власності на нерухоме майно, що підтверджує набуття права власності при здійсненні державної реєстрації прав на нерухоме майно, видається: фізичним та юридичним особам на новозбудовані, реконструйовані об'єкти нерухомого майна; у разі виділення окремого об'єкта нерухомого майна зі складу об'єкта нерухомого майна, що складається із двох або більше об'єктів; фізичним та юридичним особам на об'єкти нерухомого майна, які в установленому порядку переведені з житлових у нежитлові, і навпаки; в інших випадках, встановлених законом.

Отже, навіть зміна призначення об'єкту нерухомості вважається створенням нової нерухомості. При зміні цільового призначення приміщень зазначений об'єкт повинен вводитися в експлуатацію у встановленому законом порядку як об'єкт нового будівництва на підставі п. 2 ч. 2 ст. 331 ЦК України, п. 3 ст. 18 Закону України «Про основи містобудування» [9], п. 1 Постанови КМУ «Про порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів» від 3.04.2011 р. № 461 [10].

Чи можна погодитися з такими підходами? Навряд. Якщо нежитлове приміщення переводиться у житлове чи навпаки, змінюється його призначення. У технічному сенсі можуть навіть не відбуватися ніякі зміни у таких приміщеннях.

Об'єкти нерухомості, які були створені у такому порядку, не можна визнавати новоствореними, оскільки такі об'єкти створюються як самостійні інвентарні, а не матеріальні об'єкти. Критерії створення нового об'єкту нерухомого майна повинні визначитися тільки виходячи із технічних ознак, і вони повинні бути встановлені у Державному класифікаторі нерухомого майна.

Ст. 331 ЦК встановила, що 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 в експлуатацію, а якщо право власності на нерухоме майно, відповідно до закону, підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації.

Висновки. Новоствореним об'єктом нерухомості може бути визнаний тільки той, який створюється без використання іншого нерухомого майна (його структурних елементів). В зв'язку з чим не може бути визнаний новоствореним об'єкт нерухомого майна, який був створений шляхом зміни зовнішніх та внутрішніх параметрів нерухомості. У такому випадку повинні вноситися лише зміни до технічної документації об'єкту нерухомості.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Конституція України від 28 червня 1996 р. // Офіційний вісник України. – 2010. – № 72/1. – Ст. 2598.
2. Тарарышкина И.С. Основания приобретения права собственности гражданами : дис. ... к. ю. н. : спец. 12.00.03 / И.С. Тарарышкина. – Краснодар, 2005. – 202 с.
3. Овчарук С.С. Організаційно-правові засади державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обмежень : дис. ... к. ю. н. : спец. 12.00.07 / С.С. Овчарук. – К., 2008. – 186 с.
4. Цивільне право : [підручник] : у 2-х т. Т. 1 / В.І. Борисова, Л.М. Баранова, І.В. Жилінкова, В.М. Ігнатенко [та ін.] ; ред. : В.І. Борисова, І.В. Спасибо-Фатєєва, В.Л. Яроцький. – Х. : Право, 2011. – 655 с.
5. Алексєєв В.А. Нерухоме майно: державна реєстрація та проблеми правового регулювання / В.А. Алексєєв. – М. : Волтерс Клувер, 2007. – 504 с.
6. Петров Є.Ю. Державна реєстрація прав на нерухоме майно та угод з ним у цивільному обороті нерухомості : автореф. дис. ... к. ю. н. / Є.Ю. Петров. – М., 2001. – 23 с.
7. Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затверджена Наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 р. № 127 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0582-01>.
8. Lietuvos respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo 2000 m. liepos 18 d. nr. viii-1864 Vilnius. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=286643.
9. Про основи містобудування : Закон України від 16 листопада 1992 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 52. – Ст. 683.
10. Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів: Постанова Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. № 461 (у редакції від 8 вересня 2015 р. № 750). [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/461-2011-%D0%BF>.