

*Пленюк Мар'яна Дмитрівна,  
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

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

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

*Пленюк М. Д.*

**Особенности права собственности и имущественных прав по договору строительного подряда**

*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 M. D.*

**Features of property rights and rights under the contract ymuschestvennyh stroytelnoho podryada**

*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 property and property rights for construction contracts.*

**Keywords:** *construction contracts, property law, real estate, contracting, real estate, property rights, the contractor.*

**Постановка проблеми.** У цивілістичній науці загальноновизнаним є те, що власність – це відносини між людьми з приводу привласнення матеріальних благ, встановлення над ними влади та належності їх конкретній особі [16]. Сьогодні, коли очевидними є досягнення Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), який свого часу пройшов всі «кола законодавчого пекла» [14], можемо стверджувати, що прийняття окремих норм було просто необхідним. Крім того, перейшовши той десятилітній рубіж, ми усвідомлюємо усю далекоглядність розробників ЦК України та й те, що досягнення цього законодавчого акта є настільки вагоме, що ставимо 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 [12]. Таким змінами, на нашу думку, є зміни до ст. 876 ЦК України, які були внесені Законом України № 3201-IV від 15 грудня 2005 р., 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 підлядник. Як зазначає І. В. Спасибо-Фатєєва, питання права власності завжди були проблемними, а відповіді на них – неоднозначними [15]. З усіх питань договірного регулювання, які залишаються дискусійними на сьогодні, питання щодо права власності підлядника на об'єкти будівництва залишається досі актуальним.

**Аналіз останніх досліджень.** Питання набуття права власності та майнових прав на результати робіт за договором будівельного підляду стали предметом дослідження у наукових працях Н. С. Кузнецової, В. В. Луця, А. Б. Гриняка, М. С. Біленко та ін.

**Метою** наукової роботи є з'ясування новел законодавчих змін щодо визначення права власності та майнових прав на об'єкти будівництва за договором будівельного підляду.

**Виклад основного матеріалу.** Для того, щоб кваліфіковано провести аналіз особливостей права власності за договором будівельного підяду та обґрунтовано надати відповідь на існуючі питання, з'ясуємо, що слід розуміти 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 [13].

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. Галянтич, специфіка житла як об'єкта цивільного права не виправдовує відсутності чітких нормативних положень з цього приводу, адже залишається невизначеним момент набуття права власності на житло з тих підстав, нормативне регулювання яких не вказує на такий момент [5].

Поняття «об'єкт будівництва» традиційно використовується в документації у будівельній сфері, де його розуміють як окремий будинок або споруду (з усім устаткуванням, 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 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 здача об'єкта можуть бути предметом договору будівельного підяду; 2) в ст. 876 ЦК України, де розглядається право власності на об'єкти будівництва; 3) в ст. 881 ЦК України, де зазначається про страхування об'єкта будівництва. Крім 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» (ст. ст. 350, 351) тощо. Зауважимо, що використовуються такі терміни й в інших нормативно-правових актах, зокрема в Законі України «Про основи містобудування» [9]. Аналізуючи поняття «об'єкти будівництва», О. Ю. Тичкова зазначає, що об'єкт будівництва в приватноправовому розумінні є нерухома річ у процесі її виникнення [15]. 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 – розуміння нерухомих речей, відповідно до ч. 1 ст. 181 ЦК України.

На відміну від ст. 353 ЦК України 1963 р., за яким замовниками та підрядниками у договорі будівельного підяду 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 підяду 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 в особи права власності можливе в разі наявності певного юридичного факту, який є юридичною підставою визнання такої особи власником. Відповідно до ст. 328 ЦК України, право власності набувається за підставами, не забороненими законом, і вважається набутим 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. Все 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 [11].

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 [1]. Загалом погоджуючись із думкою, зауважимо, 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. 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 слушно вказував на те, що для того, щоб підрядник міг передати право власності на результат виконаної роботи, він має бути власником [2]. Проте існують й інші погляди з цього приводу. Так, наприклад, Є. Гаврилов зазначає, що підрядник виконує роботу за договором (виготовляє річ або переробляє (обробляє) її) винятково для замовника, а не для себе. Отже, підрядник не є власником нової речі, виготовленої ним [4].

Оскільки нормами ст. 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 [12]. Наведене є дещо не обґрунтованим, оскільки визнавати право власності на об'єкт будівництва за особою, яка надала будівельні матеріали для його спорудження, на нашу думку, помилково, адже існують ситуації, коли матеріали для здійснення будівництва надаються обома сторонами одночасно. У такому випадку використання згаданої конструкції є неможливим.

Крім 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 у різні будівельні конструкції або окремі частини споруд. Слушною вважаємо думку 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. Відповідно він пропонує викласти ст. 876 ЦК України у попередній редакції. «Власником об'єкта будівництва або результату інших будівельних робіт до їх здачі замовникові є підрядник» [6].

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 цієї статті не можемо назвати таким, що є правильним 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. Крім того, особа, яка виготовила (створила) річ зі своїх матеріалів на підставі договору, є власником цієї речі. Аналізуючи наведені норми ст. 331 та 876 ЦК України, виникає 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 діяти підряднику, якщо будівництво виконується з його матеріалу, оскільки право власності на об'єкт 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 вищенаведені питання, 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 – 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 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 природи підряду випливає, що власником новоствореної речі до передання її замовникові, за загальним правилом, визнається саме під-

рядник. 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 [3].

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 – 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 визнаються речовими правами. Крім того, майнові права здатні бути 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 [10]. 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 [17]. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [8] 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 підяду та з інших договорів, наприклад цесії.

**Висновки.** Таким чином, окресливши усі позитивні риси ЦК України, вважаємо, що не варто ігнорувати існуючі проблеми сьогодення, адже їх нагромадження ніколи не було результативним, 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: «Власником об'єкта будівництва або результату інших будівельних робіт до їх здачі замовникові є підрядник». Крім 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 підяду є замовник».

### Література

1. 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) : моногр. / за заг. ред. акад. НАПрН України В. В. Луця. – К. : НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2013. – С. 334.*
2. Брагинский М. И. Договор подряда и подобные ему договоры / М. И. Брагинский. – М. : Статут, – 1999. – С. 51.
3. Брагинский М. И. Договорное право. Кн. третья : Договоры о выполнении работ и оказании услуг / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : Статут, 2007. – С. 47.
4. Гаврилов Э. Когда заказчик становится собственником предмета договора подряда? / Э. Гаврилов // *Российская юстиция. – 1999. – № 1. – С. 14.*
5. Галянтич М. К. Значення Цивільного кодексу України 2003 р. у правовому регулюванні житлових відносин / М. К. Галянтич. – *Приватне право. – № 2. – 2013. – С. 160–167.*
6. Гриняк А. Б. Особливості правового регулювання відносин за договором підяду : моногр. / А. Б. Гриняк. – К. : НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України, 2011. – С. 261.
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») : затв. Наказом Державного комітету з будівництва та архітектури України від № 8 20.02.2004 р. // *Інформаційний бюлетень Держбуд. – 2004. – № 5.*
8. «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» : Закон України від 17.12.2004 р. // *Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.*



9. Про основи містобудування : Закон України від 29.12.1992 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 52. – Ст. 683.
10. Коссак В. М. Речові права на нерухоме майно / В. М. Коссак. – Приватне право. – № 2. – 2003. – С. 129–136.
11. Кочин В. Про юридичний статус об'єктів самочинного будівництва в Україні / В. Кочин, А. Овчаренко // Юридичний журнал. – № 8 (98). – 2010. – С. 27–33.
12. Луць В. В. Інститут договору в цивільному праві України (до 10-ї річниці чинності ЦК України) / В. В. Луць // – Приватне право. – № 2. – 2003. – С. 29–37.
13. Правова доктрина України : у 5 т. Т. 3 : Доктрина приватного права України / Н. С. Кузнєцова, Є. О. Харитонов, Р. А. Майданик [та ін.] ; за заг. ред. Н. С. Кузнєцової. – Х. : Право, 2013. – С. 290.
14. 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.
15. Харьковская цивилистическая школа: право собственности : моногр. / под ред. И. В. Спасибо-Фатеевой. – Х. : Право, 2012. – С. 5.
16. Цивільне право України. Загальна частина: підруч. / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової, Р. А. Майданика. – [3-тє вид., перероб. і допов.]. – К. : Юрінком Інтер, 2010. – 860 с.
17. Щенникова Л. В. Вещное право / Л. В. Щенникова. – Пермь, 2001. – 240 с.