

# Набуття прав на землю через об'єкт незавершеного будівництва – міф чи реальність?

№28, 15 липня 2021



Сергій Корнієнко,  
Партнер  
TEFFI LAW FIRM

## Головна стаття

Що допоможе прибрати в Україні афери на ринку первинної нерухомості

## Компетентна думка

1700 слів про складні проблеми інвестування в будівництво житла  
Як допомагає диджиталізація в разі інвестування в будівництво?  
Введення в експлуатацію об'єктів нерухомості  
Дозвільна документація на будівництво

## Актуально

На що звертати увагу під час укладення угод із забудовником  
Основні нюанси в разі укладення угод із забудовником

## Судовий погляд

Практика вирішення спорів між забудовниками та інвесторами, а також між забудовниками та державними органами

На етапі прийняття рішення про реалізацію проєкту з будівництва будь-якого об'єкта нерухомості – торговельного центру, великого житлового чи багатофункціонального комплексу, виробничого об'єкта або приватного житлового будинку – найпершим питанням, що постає в інвестора, є наявність прав на земельну ділянку, яку заплановано забудувати. При цьому вкрай важливо, щоб наявне у замовника будівництва право власності чи користування на земельну ділянку він набув правомірно, тобто у встановленому чинним законодавством порядку.

Серед традиційних способів набуття прав на земельну ділянку, до яких належать купівля, отримання в дар або у спадок, передача у статутний капітал юридичної особи, отримання в тимчасове платне користування (оренду або суборенду) тощо, існують також менш популярні, але все ж таки "робочі" способи отримання права забудови земельної ділянки. Наприклад, укладення інвестиційного договору із власником/користувачем земельної ділянки або укладення договору суперфіцію (це коли власник земельної ділянки надає інвестору лише право забудови своєї ділянки). Усі наведені вище способи отримання прав на земельну ділянку є абсолютно правомірними. Проте для набуття кожного з них існують певні умови та правила, дотримання або виконання яких не завжди є можливим для потенційного інвестора (у силу певних об'єктивних, а іноді й ні, обставин).

З огляду на це деякі потенційні інвестори намагаються знайти в чинному законодавстві прогалини або "лазівку" для того, щоб отримати права на бажану земельну ділянку на найоптимальніших для них умовах і звести на ній об'єкт своєї мрії. До таких "альтернативних" способів належить схема набуття права власності або користування на земельну ділянку, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва, власником такого об'єкта. Чи є така схема законною з позиції чинного

законодавства та чи дає вона змогу потенційному інвестору набути права на бажану земельну ділянку? Спробуємо розібратися.

Перед тим, як аналізувати саму опцію та порядок її реалізації, доцільно спочатку визначитися з правовим статусом об'єкта незавершеного будівництва та його законодавчим регулюванням.

У чинному законодавстві визначення терміну "об'єкт незавершеного будівництва" наведено в Законі України "Про іпотеку". Згідно зі статтею 1 цього Закону об'єктом незавершеного будівництва визнається об'єкт будівництва, на який видано дозвіл на будівництво, понесені витрати на його спорудження та який не прийнятий в експлуатацію відповідно до законодавства. Однак таке визначення цього терміну дає підстави вважати, що будь-який об'єкт будівництва, який зводиться на підставі виданого дозволу на будівництво, автоматично визнається об'єктом незавершеного будівництва аж до моменту прийняття його в експлуатацію відповідно до законодавства.

Проте це твердження не повною мірою відповідає дійсності.

Відповідно до вимог частини 3 статті 331 Цивільного кодексу України до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна). У разі необхідності така особа може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва після проведення державної реєстрації права власності на нього відповідно до закону.

Отже, для того щоб отримати право власності на об'єкт незавершеного будівництва, замовнику будівництва необхідно зареєструвати право власності на такий об'єкт у відповідному реєстрі.

Запис про державну реєстрацію права власності на об'єкт незавершеного будівництва вносять до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно в порядку, передбаченому Законом України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень".

Таким чином, об'єкт незавершеного будівництва набуває статусу окремого об'єкта цивільних правовідносин і може бути предметом правочину лише після здійснення державної реєстрації права власності на цей об'єкт. При цьому в силу приписів статті 331 Цивільного кодексу України навіть після такої державної реєстрації об'єкт незавершеного будівництва за своєю правовою природою залишається сукупністю матеріалів та обладнання, які були використані в процесі його будівництва, аж до моменту прийняття такого об'єкта в експлуатацію відповідно до законодавства.

Таку позицію неодноразово підтримував Верховний Суд. Зокрема, такий висновок висловив Верховний Суд у постановках від 13.03.2019 р. у справі № 910/4032/18, від 18.12.2019 р. у справі № 916/633/19, від 16.02.2021 р. у справі № 914/2070/19 та від 17.05.2021 р. у справі № 923/196/20. При цьому в останній із зазначених постанов Верховний Суд дійшов висновку, що державна реєстрація речових прав на об'єкт незавершеного будівництва не змінює особливого правового статусу такого об'єкта, визначеного частиною 3 статті 331 Цивільного кодексу України, як сукупності будівельних матеріалів та обладнання, оскільки не звільняє забудовника від обов'язку після завершення будівництва (створення майна) ввести його в установленому порядку в експлуатацію та здійснити державну реєстрацію права власності на новостворене нерухоме майно.

Отже, наведені вище положення чинного законодавства та, що не менш важливо, актуальна судово практика й висновки Верховного Суду однозначно вказують на те, що об'єкт незавершеного будівництва не є та не може бути об'єктом нерухомості в розумінні чинного законодавства. Незважаючи на цей очевидний факт, непоодинокими є випадки, коли потенційні інвестори не враховували цю обставину і намагалися використати об'єкт незавершеного будівництва як підставу для отримання у власність чи користування земельну ділянку, на якій такий об'єкт розташований. У результаті суди визнавали проведені транзакції з переходу прав на земельну ділянку неправомірними та повертали права на такі ділянки їх законним власникам/користувачам.

Розглядаючи спір у справі № 914/1658/15, Верховний Суд розібрався в ситуації, коли об'єкт незавершеного будівництва було кілька разів продано з однією лише метою – надати кінцевому власнику право отримати в користування земельну ділянку, на якій розташований такий об'єкт незавершеного будівництва, на підставі статті 120 Земельного кодексу України (нагадаю, що цією статтею встановлено порядок переходу права на земельну ділянку в разі набуття права на жилий будинок, будівлю або споруду). У результаті розгляду цієї справи Верховний Суд ухвалив постанову від 26.02.2020 р., у якій дійшов висновку, що *правила переходу та припинення прав на земельну*

*ділянку, що передбачені обома редакціями статті 120 та доповненим пунктом "е" частини 1 статті 141 ЗК України, можуть застосовуватись виключно у випадку набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, тобто об'єкт нерухомості, який знаходиться на такій земельній ділянці. У випадку відчуження розміщених на земельній ділянці об'єкті незавершеного будівництва, наведені приписи статей 120, 141 ЗК України не застосовуються.*

В іншій справі, розглядаючи позов органу місцевого самоврядування до суб'єкта господарювання про визнання недійсним договору купівлі-продажу земельної ділянки комунальної власності, укладеного поза межами конкурсної процедури, Верховний Суд дослідив усі обставини справи та дійшов висновку, що *суд апеляційної інстанції помилково зазначив, що факт здійснення державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва свідчить про дотримання умов, з якими закон пов'язує наявність правових підстав набуття земельної ділянки у власність на позаконкурентних засадах відповідно до положень абзацу 1 частини 2 статті 134 Земельного кодексу України.* Це означає, що Верховний Суд фактично підтримав позицію, що державна реєстрація об'єкта незавершеного будівництва не змінює правовий статус такого майна, визначений частиною 1 статті 331 Цивільного кодексу України, та не перетворює сукупність будівельних матеріалів, використаних для будівництва, на об'єкт нерухомого майна, а тому власник об'єкта незавершеного будівництва позбавлений права на отримання у власність або користування земельної ділянки державної або комунальної власності, на якій такий об'єкт розташований, поза конкурсною процедурою.

Підводячи підсумок, варто ще раз зупинитися на тому, що недосконалість чинного законодавства та наявність в ньому певних прогалин створює прекрасні можливості для окремих, м'яко кажучи, не зовсім порядних бізнесменів використовувати їх на власну користь. І це системна проблема, з якою необхідно боротися як на загальнодержавному, так і місцевому рівнях.

Натомість у контексті висвітленого вище питання варто завжди пам'ятати, що отримання права власності на об'єкт незавершеного будівництва дійсно надає додаткові можливості замовнику будівництва, який має змогу розпоряджатися цим об'єктом на власний розсуд, зокрема відчужувати його або передавати в заставу з метою залучення додаткового фінансування для завершення будівельних робіт. Проте наявність об'єкта незавершеного будівництва у власності (незалежно від підстав набуття такого права) не дає його власнику жодних підстав для отримання прав на земельну ділянку, на якій розташований цей об'єкт, оскільки за своєю правовою природою об'єкт незавершеного будівництва не є об'єктом нерухомості в розумінні чинного законодавства та залишається сукупністю будівельних матеріалів, використаних на його створення, аж до моменту прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

Бізнесу завжди варто пам'ятати про це, а в разі наявності будь-яких сумнівів чи питань із цього приводу неодмінно звертатися за перевіркою та підтвердженням до фахових юристів.

---

© ТОВ "ІАЦ "ЛІГА", ТОВ "ЛІГА ЗАКОН", 2021

У разі цитування або іншого використання матеріалів, розміщених у цьому продукті ЛІГА:ЗАКОН, посилання на ЛІГА:ЗАКОН обов'язкове. Повне або часткове відтворення чи тиражування будь-яким способом цих матеріалів без письмового дозволу ТОВ "ЛІГА ЗАКОН" заборонено.

© ТОВ "Інформаційно-аналітичний центр "ЛІГА", 2021

© ТОВ "ЛІГА ЗАКОН", 2021