

УДК: 347.232

ПРАВОВІ АСПЕКТИ ВИНИКНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НОВОСТВОРЕНИЙ ЖИТЛОВИЙ БУДИНОК

Єрмолаєва Н.І. – ст. викладач, Херсонський ДАУ

Постановка проблеми. Актуальність даної теми полягає у тому, що із запровадженням ринкової економіки держава головним чином покладає сам факт задоволення потреб громадян у вирішенні житлових проблем на самих цих осіб. Також до чинників, які вплинули на розповсюдження індивідуального будівництва, належить «ієрархія» громадян за майновим статусом, що і приводить до бажання побудувати власний будинок із індивідуальним дизайном (це можна розцінювати як психологічний аспект), надання банківськими установами грошових коштів у кредит для індивідуального будівництва (майновий аспект) та удосконалення законодавства, що надає можливість або самостійно здійснювати будівництво, або ж покласти такий обов'язок на інших осіб, тобто укласти договір, як приклад, договір будівельного підряду (правовий аспект).

Стан вивчення проблеми. Дана тема досліджувалася такими науковцями, як Н. Безсмертна, І. Бережна, С. Гринько, Л. Ковальський, М. Миколук та ін.

24 серпня 1991 року Україна здобула незалежність, що і вплинуло на створення власної системи права (хоч більша частина була і рецепційована) та їх складових, встановлення власного державного ладу і стало підставою для розробки Основного Закону держави, в якому б закріплювалися основні принципи найважливіших сфер суспільного життя.

За час існування України у складі СРСР найвагоміша роль приділялася саме державній формі власності. Держава повністю брала на себе забезпечення громадян житлом, здійснювала загальнодержавні програми розвитку будівництва.

У новоствореній на той час Конституції України, що була прийнята 28 червня 1996 року, закріплювалося існування, окрім державної форми власності, ще й таких, як комунальна та приватна власність. Однією із можливостей набуття житла у приватну власність було визначено самостійне будівництво або придбання його у

власність, або інші варіанти законної поведінки людини, спрямовані на отримання житла (ст. 47 Конституції України).

Після прийняття Конституції постала необхідність прийняття певних нормативно-правових актів, які б деталізували положення Основного Закону. У результаті 16 січня 2003 року було прийнято Цивільний кодекс України, в якому детальніше розкривалося питання індивідуального будівництва.

В одній із статей Цивільного кодексу України, а саме ч. 2 ст. 331, закріплюється такий порядок набуття права власності на новостворене нерухоме майно або об'єкти незавершеного будівництва, як «право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту будівництва (створення майна)» або (як передбачено п. 2 ч. 2 цієї ж статті) «якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації».

Завдання та методика дослідження. Метою наших досліджень стало питання виникнення права власності на новостворений житловий будинок.

Доцільно розпочати розгляд даного питання з того, що право власності розглядається в об'єктивному та суб'єктивному значенні. В об'єктивному аспекті право власності - це сукупність правових норм, які встановлюють і охороняють приналежність матеріальних благ конкретним суб'єктам. У суб'єктивному значенні - це передбачене і гарантоване законом право конкретного суб'єкта-власника здійснювати володіння, користування та розпорядження щодо належного йому майна на свій розсуд і з будь-якою метою, якщо інше не передбачено законом [1, с. 133-134].

-(Якщо розглянути право власності на новостворений об'єкт нерухомості лише в об'єктивному аспекті, то можна стверджувати, що право власності виникає саме з моменту завершення будівництва (оскільки до завершення будівництва даний об'єкт вважається лише загальною кількістю матеріалів).

Але сутність приватної власності на нерухомість і полягає у тому, що особа має право самостійно та вільно продати, подарувати, заповісти чи іншим чином розпорядитися ним.

Виникає питання, як саме можна розпорядитися своїм нерухомим майном, якщо воно не було зареєстровано державою у встановленому законом порядку?

Відповідно до ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» правочини щодо нерухомого майна вчиняються, якщо право власності на це майно зареєстровано відповідно до закону, а також ст. 4 цього ж Закону визначає, що обов'язковій державній реєстрації підлягає право власності на нерухоме майно [3].

Фактично особа, яка збудувала будинок або інше приміщення на власній або орендованій земельній ділянці, виступає власником даного майна. Але, розглядаючи дане питання саме з боку чинного законодавства, слід зазначити, що право власності особа може набути, або зареєструвавши нерухомість, або за рішенням суду.

Результати дослідження. Хоч діючий Цивільний кодекс України має більш досконалу структуру та врегульовує ширше коло суспільних відносин порівняно зі старим кодексом, але колізій все ж таки не було уникнено. А саме те, що, не зважаючи на інші нормативно-правові акти, є наявний суперечливий характер статей 182 та 331 Цивільного кодексу. Оскільки дані норми мають однакову юридичну силу, але в той же час одна закріплює «право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації» (ч. 1 ст. 182 Цивільного кодексу), інша ж зазначає, що «право власності на новостворене нерухоме майно виникає з моменту завершення будівництва або прийняття до експлуатації» (п. 2 ч. 2 ст. 331 Цивільного кодексу). Доцільно звернути увагу на те, що п. 2 ч. 2 ст. 331 Цивільного кодексу встановлює можливість виникнення права власності з моменту прийняття до експлуатації, якщо це передбачено договором. Договір дійсно виступає джерелом цивільного права, і сторони в договорі можуть відступити від положень актів цивільного законодавства і врегулювати свої відносини на власний розсуд (п. 1 ч. 3 ст. 6 Цивільного кодексу), але не слід забувати, що п. 2 ч. 3 ст. 6 Цивільного кодексу забороняє такий відступ від приписів законодавства, якщо обов'язковість вчинення певних дій (у даному випадку саме державна реєстрація нерухомості) прямо встановлена законодавством.

Ще однією підставою вважати, що підтвердженням права власності на нерухомість є лише державна реєстрація майна, можна назвати той факт, що встановлюється державна реєстрація на припинення права власності на це ж майно. Як приклад, у разі від-

мови від права власності на нерухомість обов'язковим є засвідчення даного факту органом державної реєстрації [2, с. 133].

Висновки та пропозиції. Отже, можна зробити висновок, що виникнення права власності на новостворене нерухоме майно з моменту завершення будівництва або прийняття його до експлуатації має лише об'єктивне значення, причому виключає таку складову права власності, як право розпорядження, що є неможливим без державної реєстрації. І лише п. 3 ч. 3 ст. 331 Цивільного кодексу, відповідно до якого «право власності на нерухоме майно виникає з моменту державної реєстрації», є таким, що відповідає чинному законодавству і не створює суперечностей з іншими нормами Цивільного кодексу України або нормативно-правовими актами.

Перспектива подальших досліджень. Подальше вивчення проблеми право власності на нерухомість галузі цивільного та житлового права вбачається як подальше вдосконалення цієї галузі права щодо сутності приватної власності на нерухомість і полягає в тому, що особа має право самостійно та вільно продати, подарувати, заповісти чи іншим чином розпорядитися ним.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Безсмертна Н. Співвідношення понять «право власності» та «здійснення права власності» // Право України. - 2003. - № 11. - С. 133-137.
2. Гринько С. Правові аспекти відмежування реєстрації прав на земельні ділянки та реєстрації прав власності на нерухоме майно в Україні // Право України. - 2009. - № 3. - С. 132-135.
3. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 1 липня 2004 року № 1952-IV.
4. Конституція України від 28 червня 1996 р. зі змінами та доповненнями. - К., 2007.
5. Цивільний кодекс України: Зі змінами та доповненнями станом на 10 квітня 2008 року / Упорядники: В.Л. Яроцький, В.І. Борисова - Харків: Право, 2008. - 400 с.