

**Методичні рекомендації
щодо державної реєстрації права власності
на об'єкт незавершеного будівництва**

І. Загальні положення правового статусу об'єкта незавершеного будівництва

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 № 1442, та наказі Фонду державного майна від 15.03.2006 № 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.

Так, відповідно до частини третьої 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 особа, зазначена в абзаці першому цієї частини, може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва, право власності на який 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.

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.

Водночас, залежно від форми власності на об'єкт незавершеного будівництва законодавством можуть встановлюватися відповідні обмеження. Наприклад, Законом України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» визначаються особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва, що перебувають у державній власності, включаючи законсервовані об'єкти, об'єктів незавершеного будівництва, що утримуються на балансах підприємств, які не підлягають приватизації, а також відчуження об'єктів незавершеного будівництва, що є в комунальній власності.

II. Документи, на підставі яких проводиться державна реєстрація права власності на об'єкт незавершеного будівництва

Державна реєстрація прав на об'єкт незавершеного будівництва, проводиться у порядку, встановленому для державної реєстрації прав щодо нерухомого майна, право власності на яке заявлено вперше, з урахуванням особливостей, визначених Порядком державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 22.06.2011 № 703 (далі – Порядок).

Так, державна реєстрація права власності на об'єкт незавершеного будівництва проводиться за наявності державної реєстрації речового права на земельну ділянку, на якій розташований такий об'єкт, за заінтересованою особою, яка здійснює його будівництво (пункт 72 Порядку).

Заявник під час подання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (далі – заява про державну реєстрацію) пред'являє документ, що посвідчує його особу, та подає копію реєстраційного номеру облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб - платників податків (далі - реєстраційний номер облікової картки платника податку), крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України.

У разі подання заяви уповноваженою особою, яка діє від імені фізичної особи, така особа пред'являє документ, що посвідчує його особу та документ, що підтверджує його повноваження, та подає копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє, та копію реєстраційного номера облікової картки платника податку такої фізичної особи, крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України.

У разі подання заяви уповноваженою особою, яка діє від імені юридичної особи, така особа пред'являє документ, що посвідчує його особу та документ, що підтверджує його повноваження.

До заяви про державну реєстрацію заявником подаються наступні документи:

- 1) документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку (див. Методичні рекомендації щодо документів, які посвідчують речові права на земельну ділянку відповідно до законодавства, схвалені на засіданні колегії Укрдержреєстру 28.11.2012 (протокол № 2);
- 2) витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (у разі, коли в документі, що посвідчує речове право на земельну ділянку, відсутні відомості про її кадастровий номер);
 - 3) документ, що відповідно до законодавства надає право на виконання будівельних робіт;
 - 4) технічний паспорт на об'єкт незавершеного будівництва, що формується за результатами проведеної технічної інвентаризації;
 - 5) документ про сплату державного мита (крім випадків звільнення від сплати державного мита) (пункт 74 Порядку);
 - 6) документ, що підтверджує плату за видачу витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав).

Якщо відповідно до законодавства право на виконання будівельних робіт виникає з моменту повідомлення уповноважених органів, заявник, крім документів, що зазначені у пункті 74 цього Порядку, подає копію документа, що відповідно до законодавства підтверджує факт повідомлення.

Якщо об'єкт незавершеного будівництва належить на праві власності двом або більше особам, в заяві про державну реєстрацію вказується вид спільної власності.

За Цивільним кодексом України майно може належати особам на праві спільної часткової або на праві спільної сумісної власності (частина друга статті 355).

При домовленості співвласників щодо розміру часток у праві спільної власності на об'єкт незавершеного будівництва, такими особами подається договір про визначення часток.

III. Проведення державної реєстрації права власності на об'єкти незавершеного будівництва

На підставі прийнятого в установленому порядку рішення про державну реєстрацію прав щодо об'єкта незавершеного будівництва, державний реєстратор прав на нерухоме майно (далі – державний реєстратор) відкриває розділ у Державному реєстрі прав, реєстраційну справу та присвоює реєстраційний номер такому об'єкту (пункти 17 та 72 Порядку).

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 (як правило, зазначається будівельна адреса, яка присвоюється для ідентифікації об'єкта нерухомого майна на період 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.

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

У разі здійснення наступних операцій з об'єктом незавершеного будівництва, новий власник такого об'єкта стає новим замовником подальшого здійснення такого будівництва. Для проведення державної реєстрації права власності на такий об'єкт, новий власник подає документи, що визначені Цивільним кодексом України та Порядком для проведення державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, зазначені у розділі II.

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.

**Директор Департаменту державної
реєстрації речових прав на нерухоме майно
Державної реєстраційної служби України**

В.М.Ковальов