

Н. В. МАЙКА

*Наталія Володимирівна Майка, аспірантка
Хмельницького університету управління та права*

ПОНЯТТЯ І ВИДИ ЮРИДИЧНИХ ФАКТІВ, ЯКІ ОПОСЕРЕДКОВУЮТЬ ВИНИКНЕННЯ ПРАВОВІДНОСИН З ПРИВОДУ КОРИСТУВАННЯ ЧУЖИМ НЕРУХОМИМ МАЙНОМ

Доцільність наукового дослідження юридичних фактів з приводу користування чужим нерухомим майном визначається тим, що вони займають провідне місце в механізмі правового регулювання виникнення речових правовідносин. Їх завданням є юридичне забезпечення виникнення, зміни або припинення речових правовідносин щодо чужої нерухомості. Адже саме юридичні факти забезпечують перехід від загальної моделі поведінки, закріпленої в юридичній нормі, до конкретних речових прав на чужу річ.

Не зважаючи на значення правового регулювання юридичних фактів, які є підставою виникнення правовідносин користування чужим нерухомим майном, все ж таки сьогодні у сучасній юридичній науці України відсутнє комплексне дослідження цього питання. Передусім так і не досліджено залишається природа договорів, які опосередковують виникнення таких правовідносин, характер адміністративних та юрисдикційних актів, якими встановлюються речові права на чужу нерухомість тощо.

Окремі питання визначення підстав встановлення речових прав на чуже нерухоме майно досліджувалися такими вітчизняними вченими, як: В. В. Гутьєва, П. Ф. Кулинич, В. О. Кутателадзе, В. М. Мартин, Р. І. Марусенко, В. В. Носік, І. В. Спасибо-Фатєєва, В. І. Нагнибіда, В. В. Цюра, С. О. Погрібний, С. О. Слободянюк, Є. О. Харитонов, С. І. Шимон, Д. М. Яценко та інші.

Метою даної статті є визначення видів юридичних фактів, які є підставою виникнення речових прав на чужу нерухомість, їх поняття для окреслення перспектив удосконалення їх правового регулювання. Зважаючи на існування значної кількості видів юридичних фактів, які встановлюють речові права на чужу нерухомість, ми розглянемо найбільш поширені з них у практиці.

Теорія юридичних фактів у цивільному праві на сьогодні залишається досить консервативною. У більшості наукових праць поняття «юридичний факт», види юридичних фактів та їх класифікація відтворюються і з незначними варіаціями. Юридичними фактами є певні життєві обставини, у зв'язку з якими виникають, змінюються та припиняються відповідні правовідносини. Головною ознакою таких фактів є те, що моделі цього явища закріплені у нормах права. Це основний критерій, за яким можна розмежувати поняття «факт» від «юридичного факту».

Враховуючи предмет нашого дослідження, юридичний факт можна кваліфікувати як життєву обставину, передбачену у нормах права, як підставу виникнення, зміни або припинення речових правовідносин з приводу користування чужою нерухомістю.

Основним критерієм класифікації юридичних фактів є вольовий принцип, за яким вони поділяються на юридичні дії (настання яких залежить від волі людини) та юридичні події (настання не залежить від волі людини)¹.

Аналіз законодавства в частині закріплення підстав виникнення правовідносин з речових прав користування чужим нерухомим майном показує, що саме юридичні дії застосовуються як вид юридичного факту, що опосередковує виникнення речових правовідносин на чужу нерухомість. Серед них: правочин (договір, заповіт), закон, рішення суду, адміністративний акт (ст.ст. 402, 407, 413 ЦК України).

Згідно з ч. 1 ст. 402, ч. 1–2 ст. 407, ч. 1–2 ст. 413 ЦК України², правочинами, які опосередковують виникнення речових прав на чуже нерухоме майно, є договір, заповіт, спадковий договір.

Законодавець до договорів, що встановлюють речові права на користування чужою нерухомістю, відносить: договори про встановлення сервітуту (щодо земельної ділянки або права проживання), договір про встановлення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, договір про встановлення права користування чужою земельною ділянкою для забудови. На жаль, істотні умови цих договірних зобов'язань законодавством не визначено, крім, власне, умов про предмет договору, що є істотним для всіх видів договорів (ст. 638 ЦК України). З аналізу норм ЦК України випливає, що предметом договору про встановлення речових прав на користування чужим нерухомим майном є обсяг прав щодо користування чужим нерухомим майном. З огляду на дію принципу *numerus clausus* ці права повинні бути визначені в договорі чітко, точно і повно. Речові права на чуже нерухоме майно можуть бути встановлені на певний строк або без визначення строку, проте строк про надання права користування чужою земельною ділянкою, що перебуває у державній чи комунальній власності, не може перевищувати 50 років. Тому строк, де стороною є держава чи територіальна громада – обов'язкова умова договору. Плата є також істотною умовою договору, якщо інше не встановлено договором (ч. 3 ст. 403, ч. 2 ст. 409, ч. 4 ст. 415 ЦК України).

Вважаємо, що суттєвим недоліком вітчизняного законодавства є відсутність переліку істотних умов договору про встановлення речових прав на чужу нерухомість, що створює можливість укладення удаваних

правочинів. Тому однією із нагальних потреб є закріплення таких істотних умов на законодавчому рівні. До них, на наш погляд, слід віднести:

1. предмет договору – обсяг прав щодо користування чужим нерухомим майном;
2. об'єкт договору – об'єкт нерухомого майна, щодо якого є потреба у користуванні суб'єктом, що не є власником (опис об'єкта, місце розташування тощо);
3. строк дії договору (незалежно від того, укладено договір на визначений чи невизначений строк);
4. плата за користування чужою нерухомістю (якщо користування є безоплатним, в договорі це має бути зазначено);
5. умови і строк передачі об'єкта у користування;
6. умови повернення об'єкта користування.

Незаперечний інтерес викликає шлюбний договір як правочин, який встановлює речові права на чуже нерухоме майно. Адже згідно зі ст. 93 СК України³ шлюбним договором регулюються майнові відносини між подружжям, за цим договором не може передаватися у власність одному з подружжя нерухоме майно та інше майно, право на яке підлягає державній реєстрації. Оскільки речові права на користування чужою нерухомістю мають майнову природу, а окремі з них (право емфітевзису та право суперфіцію) є оборотоздатними, то звичайно ж допустимо встановлення цих прав шлюбним договором. Тим більше, що ч. 4 ст. 97, ч. 2 ст. 98 СК України визначено, що сторони можуть передбачити використання належного їм обом або одному з них майна для забезпечення потреб їхніх дітей, а також інших осіб, можуть домовитися про проживання у житловому приміщенні, яке належить одному з них чи є їхньою спільною власністю, їхніх родичів. З аналізу випливає, що таке право може здійснюватися як речове право на чуже нерухоме майно. Єдиним критерієм, відмінним від інших договорів, які встановлюють речові права на чуже нерухоме майно, є суб'єктний склад цих правовідносин. Вони складаються лише у рамках сімейних відносин, а саме: між подружжям, їхніми дітьми та родичами.

Для усунення суперечностей між нормами пропонуємо доповнити ч. 3 ст. 95 СК України та викласти її в наступній редакції: «Шлюбний договір підлягає обов'язковій державній реєстрації у передбачених законом випадках».

Аналізуючи норми цивільного законодавства, слід згадати і договір дарування із встановленням речового права на чуже нерухоме майно, як один із договорів, які встановлюють речові права на чуже нерухоме майно. На обдарованого може бути покладено обов'язок вчинити певну дію майнового характеру на користь третьої особи (ч. 1 ст. 725 ЦК України). Однією із таких майнових дій може бути обов'язок передачі майна у користування на правах сервітуту, емфітевзису чи суперфіцію. Тобто, право власності обдарованого може бути обтяжене через покладення на нього певних обов'язків на користь третіх осіб. Їх дотримання обдаровуваним забезпечується юридичною можливістю дарувальника вимагати розірвання договору і повернення дарунка, а якщо повернення неможливе – відшкодування його вартості.

Покладення на обдаровуваного обов'язку на користь третіх осіб є обмеженням його абсолютних прав як власника. Зазначене обмеження виникає на підставі договору в результаті погодженого волевиявлення сторін, укладення у передбаченій законом формі договору (ст. 719 ЦК України). З метою недопущення ухилення обдарованого від виконання обов'язку майнового характеру вважаємо, що у чинному законодавстві доречно передбачити одночасну державну реєстрацію речових прав (права власності та речового права на користування чужим нерухомим майном).

Стосовно договору дарування з відкладальною умовою про виконання обов'язку на користь третьої особи, то в такій ситуації можуть виникнути певні проблеми. Адже відсутні норми щодо права третьої особи вимагати виконання обов'язку обдарованим на його користь. Тому пропонуємо внести зміни до ч. 1 ст. 726 ЦК України та викласти її в наступній редакції: «У разі порушення обдаровуваним обов'язку на користь третьої особи дарувальник та третя особа, на користь якої встановлений цей обов'язок, має право вимагати розірвання договору і повернення дарунка, а якщо таке повернення неможливе – відшкодування його вартості».

Речові права на чуже нерухоме майно можуть набуватися та відчужуватися в порядку спадкування (ч. 2 ст. 407, ч. 2 ст. 413, ст. 1246 ЦК України).

Заповіт є особистим розпорядженням фізичної особи, заповідач має право відповідно до закону (ст. 1242 ЦК України) скласти заповіт з умовою. Одним із розпоряджень заповідача може бути встановлення у заповіті речових прав на чуже нерухоме майно, тобто надання третій особі, зазначеній або не зазначеній у заповіті, права користування майном, яке перейшло до спадкоємців. Законодавець дещо непослідовний у викладенні норм щодо встановлення заповітом речових прав на чуже майно. Якщо у ч. 1 ст. 402 та ч. 1 ст. 413 передбачено заповіт, як підставу виникнення цих прав, то у книзі шостій ЦК України визначено встановлення заповітом лише сервітуту. Це в свою чергу залишає поза сферою правового регулювання інші речові права на чуже майно. З огляду на природу цих прав, передусім права емфітевзису та права суперфіцію, вважаємо за доцільне внесення змін до назви та змісту ст. 1246 ЦК України та викласти її у наступній редакції: «Стаття 1246. Встановлення речових прав на чуже майно у заповіті».

Спадкодавець має право встановити у заповіті речові права на чуже майно щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб».

За спадковим договором одна сторона (набувач) зобов'язується виконувати розпорядження другої сторони (відчужувача) і у разі його смерті набуває право власності на майно відчужувача (ст. 1302 ЦК України).

С. В. Мазуренко у своїй дисертаційній роботі пише, що спадковий договір посідає особливе місце поміж цих та інших юридичних фактів, що тягнуть за собою виникнення права на майно небіжчика. Це пояснюється тим, що спадковий договір поєднує в собі елементи речового і зобов'язального правочину, внаслідок чого право власності на спадкове майно може виникати після смерті відчужувача раніше за виконання зобов'язання набувачем⁴.

Набувач у спадковому договорі може бути зобов'язаний вчинити певну дію майнового або немайнового характеру до відкриття спадщини або після її відкриття (ст. 1305 ЦК України). Водночас важко погодитися з таким твердженням: «незважаючи на те, що в ст. 1305 ЦК України законодавець передбачив зобов'язання набувача вчинити «певну дію», немає сумніву, що тут йдеться не про виконання набувачем одноразового акту, а саме про «дії» набувача»⁵.

Із норм ЦК України випливає, що за спадковим договором на набувача можуть бути покладені обов'язки вчинення певних дій не тільки на користь відчужувача, а й визначених ним третіх осіб, у тому числі й після смерті відчужувача. При такому варіанті спадковий договір буде містити елементи договору на користь третьої особи, що встановлює речові права на чуже майно.

З аналізу норм законодавства випливає, що встановлення речових прав на чуже нерухоме майно законом можливе лише щодо сервітутних прав. Такими законодавчими актами, як Закон України «Про благодійницьку діяльність та благодійні організації»⁶, Повітряним кодексом України⁷, Законом України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів»⁸ передбачена можливість встановлення сервітуту.

Щодо інших речових прав на чужу нерухомість, то закон не є юридичним фактом, що породжує юридичні наслідки, адже подібна можливість застосування як на практиці, так на нормативному рівні відсутня.

Адміністративні акти породжують правовідносини між органом, що видав акт, і особами, яким цей акт адресований. Такими актами, що встановлюють речові права на чуже нерухоме майно, є рішення органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у право постійного користування, про передачу земельної ділянки під забудову та ін. Також до адміністративних актів відносять ще й дії органів державної влади щодо проведення державної реєстрації. З цього приводу Є. О. Суханов зауважує, що надзвичайно важливу роль у процесі виникнення, зміни або припинення цивільних правовідносин відіграють такі адміністративні акти, як державна реєстрація юридичних дій і подій⁹. Зауважимо, що згідно зі ст. 182 ЦК України та Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»¹⁰ діє імперативна норма щодо обов'язкової державної реєстрації речових прав на нерухомість. З моменту вчинення цих дій виникають, змінюються та припиняються абсолютні правовідносини.

Державна реєстрація речових прав є обов'язковим та кінцевим юридичним фактом, який породжує настання юридичних наслідків. Водночас цей юридичний факт є залежним від інших юридичних фактів, що встановлюють речові права. Звідси випливає, що виникнення правових наслідків можливе лише при сукупності юридичних фактів: юридичного акта встановлення речових прав та їх державної реєстрації.

Особливим видом актів є судові рішення, які встановлюють цивільні права та обов'язки. З аналізу судової практики випливає, що задоволення позову про встановлення речових прав на чуже нерухоме майно відбувається насамперед, коли сторони не змогли досягнути згоди для укладення відповідного правочину.

Відповідно до п. 5 Листа Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 28 січня 2013 р. № 24-150/0/4-13 «Про практику застосування судами законодавства під час розгляду цивільних справ про захист права власності та інших речових прав» при вирішенні спорів щодо встановлення сервітуту судам слід з'ясувати, чи звертався позивач з такою вимогою безпосередньо до власників майна і чи вирішувалося це питання між сторонами в добровільному порядку, чи може позивач задовольнити свою потребу у користуванні своїм майном інакше як установленням такого сервітуту. Якщо ж відповідач взагалі відмовляється від встановлення сервітуту, то суд встановлює його своїм рішенням¹¹.

Ми вважаємо, що це позитивна практика, оскільки дотримано норму ч. 3 ст. 402 ЦК України, в яких випадках вирішується встановлення сервітуту на підставі акту судової влади.

Щодо інших речових прав на чуже нерухоме майно, то діє аналогічна практика. Рішенням господарського суду Дніпропетровської області від 15 листопада 2010 р. у справі № 8/178-10 за позовом Приватного підприємства «Агролюкс» до Синельниківської районної державної адміністрації Дніпропетровської області про зобов'язання укласти договір користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) було задоволено позов, мотивуючи тим, що відповідно до норм ст. 641 Цивільного кодексу України запропонувати укласти договір (оферту) може зробити будь-яка зі сторін майбутнього договору¹².

Неможливо оминати увагою такого виду юридичних фактів, як виникнення речових прав на чуже нерухоме майно за набувальною давністю. У даному випадку ця категорія є відносною юридичною подією, що мало місце в цивільних правовідносинах дореволюційної Росії¹³ та існує також сьогодні в і зарубіжних приватноправових правових системах. Однак в українському законодавстві така підстава встановлення речових прав на чуже нерухоме майно відсутня. Цей інститут був відомий і у римському приватному праві. На початку республіки сервітут міг бути придбаний за давністю – користування упродовж двох років приводило до встановлення права на нього¹⁴. Емфітевзис міг бути встановлений також за давністю. Емфітевт набував право довготривалого користування чужою земельною ділянкою. Плоди, отримані від використання земельної ділянки, емфітевт набував у власність, його права переходили в спадок, він міг їх також відчужувати, обтяжувати сервітутами та заставляти¹⁵. В. П. Маковій у своїй дисертаційній праці «Набувальна давність у цивіль-

ному праві» стверджує, що ординарна набувальна давність відтворена у ч. 1 ст. 344 ЦК¹⁶. Однак дослідник розглядає підставу виникнення речових прав за набувальною давністю лише щодо права власності.

Як було вказано вище, в українському законодавстві така підстава встановлення речових прав на чуже нерухоме майно відсутня, і це, на нашу думку є виправданим підходом. Адже подібний спосіб набуття речових прав на чуже нерухоме майно є негативним обтяженням прав власника, оскільки він фактично позбавляється можливості здійснення своїх абсолютних прав. Будь-які встановлення речових прав на чуже нерухоме майно повинні бути погоджені між власником та користувачем.

Підсумовуючи вищевикладене, можна зробити такі висновки:

- відповідно до чинного законодавства України в якості юридичних фактів, які породжують речові права на чуже нерухоме майно, можна назвати тільки юридичні дії;
- суттєвим недоліком вітчизняного законодавства є відсутність переліку істотних умов договору про встановлення речових прав на чуже нерухомість, що створює можливість укладення удаваних правочинів, тому однією із нагальних потреб є закріплення останніх на законодавчому рівні;
- іншими договорами, що встановлюють речові права на чуже нерухоме майно, можна назвати шлюбний договір та договір дарування;
- в порядку спадкування правочинами, що опосередковують виникнення речових прав на чуже нерухомість, є заповіт, заповідальний відказ, спадковий договір;
- встановлення речових прав на чуже нерухоме майно на підставі закону можливе лише щодо сервітутних прав;
- адміністративними актами, що опосередковують виникнення речових прав на чуже нерухомість, є рішення органів державної влади, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно, акт судової влади.

¹ Толстой Ю. К. К теории правоотношения / Ю. К. Толстой. – Л. : Изд-во Ленинградского ун-та, 1959. – 88 с. – С. 7–8.

² Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.

³ Сімейний кодекс України від 10 січня 2002 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 21–22. – Ст. 135.

⁴ Мазуренко С. В. Спадковий договір у цивільному праві України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / С. В. Мазуренко; Одес. нац. юрид. акад. – Одеса, 2004. – 20 с. – С. 14–15.

⁵ Заїка Ю. О. Спадкове право України [Текст] : навч. посіб. / Ю. О. Заїка. – К. : Істина, 2006. – 216 с. – С. 117.

⁶ Про благодійну діяльність та благодійні організації: Закон України від 5 липня 2012 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2013. – № 25. – Ст. 252.

⁷ Повітряний кодекс України від 19 травня 2011 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 48–49. – Ст. 536.

⁸ Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів від 9 липня 2010 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 1. – Ст. 1.

⁹ Гражданское право : в 2 т. Учебник / отв. ред. проф. Е. А. Суханов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Изд-во БЕК, 1998. – Т. I. – 816 с. – С. 34.

¹⁰ Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 1 липня 2004 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.

¹¹ Про практику застосування судами законодавства під час розгляду цивільних справ про захист права власності та інших речових прав : інформаційний лист від 28 січня 2013 р. № 24-150/0/4-13 // Офіційний сайт Верховного Суду України : [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://pt.kg.court.gov.ua/sud1120/400inf/400inf1/info_6/

¹² Рішення господарського суду Дніпропетровської області від 15 листопада 2010 р. № 8/178-10 // Єдиний державний реєстр судових рішень : [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/12242551>

¹³ Мейер Д. И. Русское гражданское право : в 2 ч. / Д. И. Мейер [по исправленному и дополненному 8-му изд. 1902.] / изд. 2-е, испр. – М. : Статут, 2000. – 831 с. – С. 437.

¹⁴ Підпригора О. А. Основы римского частного права. / О. А. Підпригора. – К. : Вища школа, 1995. – 267 с. – С. 127.

¹⁵ Там само. – С. 128–129.

¹⁶ Маковій В. П. Набувальна давність у цивільному праві : автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / В. П. Маковій, – Х. : Б.в., 2007. – 20 с. – С. 12.

Резюме

Майка Н. В. Поняття і види юридичних фактів, які опосередковують виникнення правовідносин з приводу користування чужим нерухомим майном.

У статті вивчаються питання правового регулювання підстав виникнення речових прав на чуже нерухоме майно. Автором надається характеристика окремих видів юридичних фактів, які опосередковують виникнення цих речових правовідносин. Зроблено пропозиції щодо удосконалення чинного законодавства України.

Ключові слова: юридичний факт, договір, заповіт, спадковий договір, адміністративний акт, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно, набувальна давність.

Резюме

Майка Н. В. Понятие и виды юридических фактов, опосредующих возникновение правоотношений по поводу пользования чужим недвижимым имуществом.

В статье изучаются вопросы правового регулирования оснований возникновения прав на чужое недвижимое имущество. Автором предоставляется характеристика отдельных видов юридических фактов, опосредующих возникновение этих вещных правоотношений. Сделаны предложения по совершенствованию действующего законодательства Украины.

Ключевые слова: юридический факт, договор, завещание, наследственный договор, административный акт, государственная регистрация прав на недвижимое имущество, приобретаемая давность.

Summary

Mayka N. Concept and types of legal facts, which are the basis of nascence the legal establishment the limited use another person's real property.

The article deals with the legal regulation of the basis nascence the legal establishment the limited use another person's real property. The author provides characteristics some types of legal facts, that mediate occurrence these legal establishment. Formed the deals for improving the current legislation of Ukraine.

Key words: legal fact, contract, testament, ancestral contract, administrative act, the state registration of property rights, usucaption.

УДК 347.4

К. Е. НАСУРЛАЄВА

*Катерина Енверівна Насурлаєва, аспірантка
Інституту держави і права ім. В. М. Корецького
НАН України*

СТОРОНИ ДОГОВОРУ ІНЖИНІРИНГУ

В умовах стрімкого розвитку ринкової економіки в Україні особливого значення набуває такий вид цивільного зобов'язання, як договір інжинірингу. Необхідність наукового дослідження цивільно-правових відносин за договором інжинірингу зумовлена рядом державних завдань, що, зокрема, знайшли своє закріплення в розпорядженні Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2001 р. № 498-р, яке визначає інжинірингову діяльність як пріоритетний напрям розвитку експорту¹.

Інжиніринг в Україні є доволі молодим видом господарської діяльності і наразі на науковому рівні ще не вироблено однозначної дефініції та не вирішено більшість питань, пов'язаних з регулюванням цивільно-правових відносин за договором інжинірингу. Актуальним нині є питання про сторони такого договору.

Кожен договір проявляє себе через власні елементи. До елементів договору як правовідношення насамперед належать його сторони. Можливість бути стороною договору започатковано на висхідних положеннях актів цивільного законодавства. Так, умовами участі у цих правовідносинах є наявність правоздатності та дієздатності. Сторонами досліджуваного договору є виконавець і замовник.

Виконавець може бути один або декілька, зокрема на основі послідовних договорів чи договорів субпідряду. У будь-якому разі в інжинірингових відносинах йдеться про висококваліфікованих професіоналів: інженерів, конструкторів, дизайнерів, технологів, будівельників, зокрема інжинірингові фірми. Замовник у свою чергу приймає виконану роботу та оплачує результат.

Виконавцем у досліджуваному договорі зазвичай є юридична особа, яка спеціалізується на виконанні цих робіт, є суб'єктом підприємництва і в силу свого правового становища може виконувати інжинірингові роботи. Відповідно до ст. 7 Закону України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності» проєктні та будівельні роботи (до яких належить також інжиніринг) передбачають ліцензування такої діяльності².

Як справедливо стверджують практики, під кожен вид інжинірингових робіт, який потрібен компанії, необхідні відповідні фахівці і техніка. При цьому на інжинірингові роботи особливі вимоги до фахівців – обов'язкова робота в штаті і досвід роботи не менше п'яти років. Техніка, інструменти мають бути обов'язково підтвержені метрологічною перевіркою. При обстеженні технічного стану будівель, споруд і інженерних мереж потрібна власна лабораторія. На техніку мають бути техпаспорти. Підприємство повинно бути забезпечене нормативно-технічною літературою, підтвержене договорами, накладними або актами прийому-передачі. У організації мають бути створені спеціальні відділи – такі, наприклад, як кошторисний, планово-договірний, юридичний супровід ведення договорів тощо³.

Законом України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб підприємців»⁴ встановлено, що цивільна правоздатність та дієздатність юридичної особи виникають з моменту її державної реєстрації, з чим пов'язується набуття статусу юридичної особи⁵, але це не зовсім так.

Загальноприйнятим є те, що юридична особа набуває необхідного обсягу правоздатності з моменту створення, тобто з моменту державної реєстрації (ч. 4 ст. 87, ст. ст. 91, 92 ЦК України). Відтак із моменту свого виникнення інжинірингова компанія має всі цивільні права та обов'язки, які властиві юридичним особам.

Так, звертаючись до міжнародної практики, М. Вольф в 40-х рр. минулого століття порушив питання про здатність до укладення договорів, що зазвичай мали назву торгових (комерційних) угод, тобто договорів, які укладали між собою купці або з іншими діловими особами – договорів ділового типу: договорів продажу, договорів про надання послуг, про страхування, про оборотні документи, морські договори тощо. Стосовно