



## Галина Парусова

аспірантка Інституту економіко-правових досліджень  
імені В. К. Макутова Національної академії наук України,  
приватний нотаріус  
Київського міського нотаріального округу  
(Київ, Україна)  
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-6044-6480>  
parusova\_notary@ukr.net

DOI: 10.33498/opus-2020-10-217

УДК 346.12

# ВІДЧУЖЕННЯ МАЙНОВИХ ПРАВ НА ПРИМІЩЕННЯ У ЗАКІНЧЕНОМУ БУДІВНИЦТВОМ ОБ'ЄКТІ ПІСЛЯ ПРИЙНЯТТЯ ЙОГО В ЕКСПЛУАТАЦІЮ: ПРОЯВИ НЕДОБРОСОВІСНОСТІ ЧИ ЗАКОННІ МЕХАНІЗМИ ОБОРОТУ МАЙНОВИХ ПРАВ

**АНОТАЦІЯ.** Суперечливе нормативне визначення, особливості природи майнових прав, що відрізняє їх від предметів матеріального світу, відсутність системи їх обліку та державної реєстрації, сегментарне та поверхнєве регулювання відчуження майнових прав на нерухомість тощо призводить до неоднакового розуміння їхньої сутності та змісту і допустимих меж обороту майнових прав. Усе це створює простір та умови для зловживань, породжує незадовільну практику відчуження майнових прав на приміщення у закінченому будівництвом об'єкті після прийняття його в експлуатацію, загрожує законному обороту нерухомого майна в Україні та призводить до інших негативних наслідків, таких як порушення прав суб'єктів, ухилення від сплати податків, тінізація активів тощо.

Метою статті є розмежування майнових прав як об'єкта та змісту правовідносин для пояснення їхньої трансформації, зокрема у сфері будівництва нерухомого майна на етапі прийняття об'єкта в експлуатацію, задля впорядкування обороту майнових прав на нерухоме майно та встановлення його допустимих меж, обґрунтування необхідності створення і запровадження системи обліку та реєстрації майнових прав і їхніх суб'єктів та автоматизації такої трансформації у момент прийняття об'єкта в експлуатацію.

Теоретико-методологічним підґрунтям дослідження є настанови герменевтики, "постнекласична" методологія, методологічні принципи діалектики та системного аналізу.

У статті розмежовано майнові права як зміст та об'єкт правовідносин, досліджено питання їхньої трансформації, визначено фактори, що впливають на зміст майнових прав у сфері будівництва нерухомого майна, проаналізовано юридичну значущість моменту прийняття об'єкта в експлуатацію, зокрема для визначення моменту юридичного створення об'єкта нерухомого майна та набуття права власності на нього. Зроблено висновки щодо неможливості, за загальним правилом, обороту майнових прав на нерухоме майно після прийняття в експлуатацію закінченого

© Галина Парусова, 2020

будівництвом об'єкта, а також обґрунтовано необхідність розроблення та запровадження на державному рівні системи обліку та реєстрації майнових прав і їхніх суб'єктів та автоматизації процесу трансформації майнових прав у момент прийняття об'єкта в експлуатацію.

Впорядкування обороту майнових прав на нерухоме майно потребує внесення системних змін у чинне законодавство України, створення та запровадження системи обліку та реєстрації майнових прав на нерухоме майно та автоматизації їх трансформації у момент прийняття об'єкта в експлуатацію. Це дасть змогу мінімувати зловживання у сфері будівництва, забезпечить доступ усіх суб'єктів до повних і достовірних відомостей про об'єкти будівництва, майнові права на нерухоме майно та суб'єктів прав, створить додаткові гарантії для набувачів майнових прав, вирішить проблему подвійних відчужень і покращить економічну ситуацію у країні.

Ключові слова: майнові права; об'єкт прав; зміст правовідносин; об'єкт будівництва; прийняття в експлуатацію; набуття та виникнення права власності; державна реєстрація прав; відчуження майнових прав.

Останнім часом усе частіше виникає питання щодо можливості та законності відчуження майнових прав на нерухоме майно, що є частиною закінченого будівництвом об'єкта після прийняття його в експлуатацію. Це зумовлено насамперед відсутністю чіткого нормативного регулювання обороту майнових прав на нерухоме майно, неоднозначним розумінням їх сутності та змісту, а також недобросовісною поведінкою суб'єктів майнових прав задля тінізації активів, ухилення від сплати податків і виконання обов'язку щодо утримання майна. Особливо дискусійною така можливість вбачається у випадку, коли особа, яка набула майнові права на приміщення, що є частиною об'єкта, після закінчення його будівництва, маючи можливість зареєструвати права власності на нерухоме майно, відчужує не приміщення, як об'єкти нерухомого майна, а майнові права на них, часто після спливу тривалого строку з моменту прийняття об'єкта в експлуатацію.

Метою дослідження є розмежування майнових прав як об'єкта та змісту правовідносин для пояснення їх трансформації, зокрема у сфері будівництва нерухомого майна на етапі прийняття об'єкта в експлуатацію, задля впорядкування обороту майнових прав на нерухоме майно та встановлення його допустимих меж, обґрунтування необхідності створення і запровадження системи обліку та реєстрації майнових прав і їх суб'єктів та автоматизації такої трансформації у момент прийняття об'єкта в експлуатацію.

Стрімкий розвиток сфери будівництва житла, економічна вигода та бажання осіб придбати житлову та комерційну нерухомість на стадії будівництва, зацікавленість в ефективному розміщенні фінансових ресурсів і вкладенні майнових та інтелектуальних цінностей (інвестицій) в об'єкти нерухомого майна з метою створення прибутку (доходу) та (або) досягнення соціального ефекту тощо сукупно зробили первин-

ний ринок нерухомого майна більш привабливим, аніж вторинний. Через це виникла необхідність впорядкування та правового регулювання відносин у зазначеній сфері. Із розвитком законодавства та, зокрема, прийняттям Цивільного кодексу України (далі – ЦК України)<sup>1</sup>, Господарського кодексу України (далі – ГК України)<sup>2</sup>, законів України: “Про інвестиційну діяльність”<sup>3</sup>, “Про інститути спільного інвестування”<sup>4</sup>, “Про регулювання містобудівної діяльності”<sup>5</sup>, “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю”<sup>6</sup>, “Про іпотеку”<sup>7</sup>, “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”<sup>8</sup> тощо, майнові права на нерухоме майно стали повноцінним об’єктом прав, що можуть відчужуватися або переходити від однієї особи до іншої, широким за обсягом об’єктом дослідження як зміст правовідносин і феноменом, що позначає явище, яке пізнається через досвід і є складним для розуміння, зокрема і з причини відсутності достатнього, чіткого та єдиного нормативного визначення.

Теоретичним підґрунтям аналізу категорії “майнові права” служать праці О. Дзери, Р. Майданика, І. Спасибо-Фатєєвої, С. Погрібного, С. Шимон, М. Пленюк та інших учених, рішення міжнародних і національних судів, а також деякі нормативно-правові акти. Серед практиків та науковців немає єдності щодо сутності майнових прав, зокрема на нерухоме майно, та їхньої оборотоздатності після прийняття об’єкта в експлуатацію.

Так, відповідно до ст. 177 ЦК України майнові права є одним із видів об’єктів цивільних прав. У Законі України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” (абзац 3 ч. 2 ст. 3) майновими правами, які можуть оцінюватися, визнаються будь-які права, пов’язані з майном, відмінні від права власності, зокрема й права, які є складовими права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права (права на про-

<sup>1</sup> Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>> (дата звернення: 10.09.2020).

<sup>2</sup> Господарський кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 436-IV <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text>> (дата звернення: 10.09.2020).

<sup>3</sup> Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18 вересня 1991 р. № 1560-XII <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text>> (дата звернення: 10.09.2020).

<sup>4</sup> Про інститути спільного інвестування: Закон України від 5 липня 2012 р. № 5080-VI <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5080-17#Text>> (дата звернення: 10.09.2020).

<sup>5</sup> Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>> (дата звернення: 10.09.2020).

<sup>6</sup> Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19 червня 2003 р. № 978-IV <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text>> (дата звернення: 10.09.2020).

<sup>7</sup> Про іпотеку: Закон України від 5 червня 2003 р. № 898-IV <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>> (дата звернення: 10.09.2020).

<sup>8</sup> Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12 липня 2001 р. № 2658-III <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>> (дата звернення: 10.09.2020).

вадження діяльності, використання природних ресурсів тощо) та права вимоги.

З аналізу змісту ст. 139 ГК України можна зробити висновок, що майнові права, як цінність, яка має вартісне визначення, використовується у діяльності суб'єктів господарювання та відображається у їхньому балансі або враховується в інших передбачених законом формах обліку майна цих суб'єктів, є майном у сфері господарювання. А стаття 190 ЦК України чітко визначає майнові права майном, неспоживною річчю та визнає їх речовими правами.

У доктрині цивільного права наголошується на тому, що майнові права є як об'єктом, так і змістом правовідносин; незалежно від того, що згідно з ЦК України майнові права названі речовими правами, майновими є й зобов'язальні права, зокрема право вимоги; майнові права відчужуються продажем так само, як і речі, і тоді вони виступають предметом відповідних договорів, майнові права можуть входити до поняття нематеріальних активів; майнове право можливо визначити як суб'єктивне цивільне право на майно, здатне до самостійного, незалежного від речі обороту як об'єкт цивільного права<sup>9</sup>.

У судовій практиці України сформувалася стійка правова позиція з посиланням на практику Європейського суду з прав людини, що концепція майна в розумінні ст. 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод<sup>10</sup>, має автономне значення, тобто не обмежується власністю на матеріальні речі та не залежить від формальної класифікації у внутрішньому праві: певні інші права та інтереси, що становлять активи, також можуть вважатися правом власності, а відтак і майном. До таких активів може відноситись також і "право очікування", набуте на підставі договору, зокрема Договору участі у будівництві. Також Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду зазначає, що майновими визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, зокрема й права, які є складовою права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права та право вимоги. Майнове право, яке можна визначити як "право очікування", є складовою майна як об'єкта цивільних прав. Майнове право – це обмежене речове право, за яким власник цього права наділений певними, але не всіма правами власника майна, необхідними й достатніми для засвідчення правомочності його власника отримати право власності на нерухоме майно чи інше речове право на відповідне майно в майбутньому. Майнові права не є речови-

<sup>9</sup> Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар: пояснення, тлумачення, рекомендації з використ. позицій вищ. суд. інстанцій, М-ва юстиції, науковців, фахівців, т 4: Об'єкти. Правочини. Представництво. Строки (Спасибо-Фатеева І ред, Страйд 2010) 122.

<sup>10</sup> Протокол до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод від 20 березня 1952 р. <[https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994\\_535#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_535#Text)> (дата звернення: 10.09.2020).

ми правами на чуже майно, тому що об'єктом цих прав не є чуже майно, а також вони не є правом власності, оскільки об'єкт будівництва (інвестування) не існує на момент укладення договору, а тому не може існувати й право власності на нього. Водночас таке майнове право можна визначити як право очікування, яке засвідчує правомочність його власника отримати право власності на нерухоме майно чи інше речове право на відповідне майно в майбутньому<sup>11</sup>.

В "Енциклопедії цивільного права України" визначено, що майнові права є суб'єктивними правами учасників правовідносин, що пов'язані з володінням, користуванням і розпорядженням майном, а також із майновими вимогами, що виникають між учасниками цивільного обороту з приводу розподілу цього майна й обміну (товарами, послугами, виконаними роботами, майном, грошима, цінними паперами, тощо), а також, що зміст майнових прав залежить від виду правовідносин<sup>12</sup>.

Державна фіскальна служба України (далі – ДФС України) у листі від 9 березня 2016 р. № 2458/Г/99-99-17-02-03-14 роз'яснює платникам податків, що майнові права на об'єкти незавершеного будівництва не є об'єктом рухомого майна і що дохід, отриманий платником податків внаслідок відступлення майнових прав включається до загального місячного (річного) оподатковуваного доходу<sup>13</sup>. А в іншому листі, аналізуючи положення ст. 172 Податкового кодексу України (далі – ПК України)<sup>14</sup> та питання оподаткування доходу, отриманого від продажу майнових прав на об'єкт нерухомості, – відмежовує майнові права від нерухомого майна у розумінні зазначеної статті та роз'яснює, що оскільки п. 172.2 ст. 172 ПК України не містить прямої вказівки на оподаткування за встановленим нею правилом доходу від продажу майнових прав на об'єкт нерухомості, такий дохід підлягає оподаткуванню за ставкою 18 %<sup>15</sup>.

Зазначене орієнтує на основні характеристики майнових прав та їхній зв'язок із речами, не розкриваючи змісту прав, проте дає підстави зробити висновок, що нормативно, доктринально й у правозастосовній практиці майнові права розглядаються і як об'єкти прав (нематеріальні блага, які становлять правовий інтерес учасників правовідносин), об'єкти правовідносин (те, з приводу чого виникає і здійснюється зв'язок між

<sup>11</sup> Постанова Верховного суду від 7 жовтня 2020 р. у справі № 911/604/19 <<https://reyestr.court.gov.ua/Review/92587672>> (дата звернення: 10.09.2020).

<sup>12</sup> *Енциклопедія цивільного права України* (Шевченко Я відп ред, Ін Юре 2009) 480.

<sup>13</sup> Про розгляд звернення: лист Державної фіскальної служби України від 9 березня 2016 р. № 2458/Г/99-99-17-02-03-14 <<http://sfs.gov.ua/baneryi/podatkovi-konsultatsii/konsultatsii-dlya-fizichnih-osib/67008.html>> (дата звернення: 10.09.2020).

<sup>14</sup> Податковий кодекс України: Закон України від 2 грудня 2010 р. № 2755-VI <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>> (дата звернення: 10.09.2020).

<sup>15</sup> 'Продаж майнових прав на об'єкт нерухомості підлягає оподаткуванню за загальними правилами' (*Вісник Офіційно про податки*, 17.09.2019) <<http://www.visnuk.com.ua/uk/news/100014216-prodazh-majnovikh-prav-na-obyekt-nerukhomosti-pidlyagaye-opodatkuvannyu-za-zagalnimi-pravilami-1>> (дата звернення: 10.09.2020).

їхніми суб'єктами), так і суб'єктивні права учасників правовідносин, що становлять і визначають їхній зміст, а також, що зміст та обсяг майнових прав залежить від виду правовідносин.

У процесі будівництва об'єкта, його фінансування та інвестування, обороту майнових прав на житлові та нежитлові приміщення, що є частинами такого об'єкта, між суб'єктами правовідносин, зокрема між особою, яка здійснює будівництво об'єкта, та особою, кошти якої залучаються чи яка набуває майнові права на нерухоме майно, що є частиною об'єкта, виникають правовідносини, які, залежно від способу залучення коштів для фінансування будівництва, передачі майнових прав, мають різне правове регулювання. Ключовою нормою для визначення сфери правового регулювання зазначених відносин є положення ч. 3 ст. 4 Закону України "Про інвестиційну діяльність", відповідно до якого інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, зокрема і в управлінні, може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій із нерухомістю, інститути спільного інвестування, а також через емісію цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється за допомогою передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва. Інші способи фінансування будівництва таких об'єктів визначаються виключно законами. У розвиток зазначеної норми прийнято, зокрема, закони України "Про інститути спільного інвестування" та "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю". Права і обов'язки замовника у сфері будівництва визначені також Законом України "Про регулювання містобудівної діяльності". Поряд із зазначеними нормативно-правовими актами базовими є ГК України та ЦК України, які, визначаючи майнові права як об'єкти прав, і, декларуючи свободу договору та підприємницької діяльності, об'єктивно сприяють широкому поширенню у сфері будівництва договорів купівлі-продажу майнових прав, які в обхід основних способів фінансування будівництва, стали простішим способом залучення коштів для будівництва об'єктів.

Зміст будь-яких правовідносин становлять суб'єктивні права як міра дозволеної поведінки, що належать учаснику правовідносин, та їх суб'єктивні обов'язки. Статтею 144 ГК України визначено:

Майнові права та майнові обов'язки суб'єкта господарювання можуть виникати:

з угод, передбачених законом, а також з угод, не передбачених законом, але таких, що йому не суперечать;

з актів органів державної влади та органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб у випадках, передбачених законом;



внаслідок створення та придбання майна з підстав, не заборонених законом;  
 внаслідок заподіяння шкоди іншій особі, придбання або збереження майна за рахунок іншої особи без достатніх підстав;  
 внаслідок порушення вимог закону при здійсненні господарської діяльності;  
 з інших обставин, з якими закон пов'язує виникнення майнових прав та обов'язків суб'єктів господарювання<sup>16</sup>.

Саме тому конкретний зміст майнових прав визначається сферою правового регулювання відносин, їх видом, підставою виникнення, етапом відносин, на якому вони формуються, умовами договорів, нормами законодавства, об'єктом прав і способом залучення коштів, набуття майнових прав.

Враховуючи, що у сфері будівництва, його інвестування та фінансування, учасники мають різні суб'єктивні права, що залежить також від сфери правового регулювання, логічно зробити висновок, що зміст майнових прав таких учасників визначається їхнім статусом. Відповідно до п. 4 ч. 1 ст. 1, ч. 2 ст. 4 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" замовником (замовником будівництва) є фізичні і юридичні особи, які мають намір щодо забудови території (однієї чи декількох земельних ділянок) і подали в установленому законодавством порядку відповідну заяву. Згідно з ч. 4 ст. 4 Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" забудовником може бути особа, яка згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклала договір з управителем<sup>17</sup>. У частині 2 ст. 5 Закону України "Про інвестиційну діяльність" закріплено, що інвесторами є суб'єкти інвестиційної діяльності, які приймають рішення про вкладення власних, позичкових і залучених, зокрема й майнових цінностей в об'єкти інвестування, можуть виступати в ролі вкладників, кредиторів, покупців, а також виконувати функції будь-якого учасника інвестиційної діяльності<sup>18</sup>. Аналіз Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" дає змогу зробити висновок, що довірителями є, зокрема, фізичні та юридичні особи, кошти яких залучаються до фонду фінансування будівництва та з якими встановлені правовідносини на підставі договору про участь у фонді фінансування будівництва, відповідно до якого у довірителя виникає право

<sup>16</sup> Господарський кодекс України (н 2).

<sup>17</sup> Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю (н 6).

<sup>18</sup> Про інвестиційну діяльність (н 3).

вимоги на закріплений згідно з договором об'єкт інвестування у майбутньому. Правовий статус учасників інституту спільного інвестування, зокрема осіб, які є власниками цінних паперів інституту спільного інвестування, визначений розділом VI Закону України “Про інститути спільного інвестування”, та у межах цієї статті не розглядається, оскільки потребує окремого правового дослідження.

У системі фінансово-кредитних механізмів будівництва житла відрізняються за змістом майнові права забудовника і довіритель, кошти яких залучаються для будівництва об'єкта (його частини). Не є тотожними за змістом також майнові права замовника будівництва та інвестора чи особи, яка придбаває майнові права на нерухоме майно, що є частиною будівництва, незважаючи на те що майнові права всіх зазначених суб'єктів є суб'єктивними правами на об'єкт, що будується, чи нерухоме майно, що є частинами такого об'єкта, а також, що зміст таких прав визначається опосередковано нормативно-правовими актами, які регулюють відносини в одній сфері, та договорами, укладеними між ними. Також відмінність полягає у можливості реалізації таких прав, адже реалізація замовником (збудовником) суб'єктивних майнових прав на об'єкт будівництва чи його частину, зміни обсягу таких прав зумовлена здебільшого його діями, тоді як реалізація майнових прав на нерухоме майно, що є частиною об'єкта будівництва, особою, кошти якої залучалися для будівництва об'єкта (його частини) (інвестором, довірительом, особою, що придбала майнові права), не завжди залежить від такої особи і вона перебуває у стані очікування реалізації своїх прав, зокрема до моменту прийняття об'єкта в експлуатацію.

Зміст майнових прав учасників правовідносин залежить не лише від статусу суб'єктів відносин, адже важливим є також етап, на якому відносини виникають чи тривають. У сфері будівництва, фінансування та інвестування будівництва важливу роль для визначення змісту та обсягу майнових прав на нерухоме майно відіграє саме етап будівництва об'єкта.

У частині 5 ст. 26 Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” визначено:

Проектування та будівництво об'єктів здійснюється власниками або користувачами земельних ділянок у такому порядку:

- 1) отримання замовником або проектувальником вихідних даних;
- 2) розроблення проектної документації та проведення у випадках, передбачених Законом, її експертизи;
- 3) затвердження проектної документації;
- 4) виконання підготовчих та будівельних робіт;
- 4<sup>1</sup>) проведення контрольного геодезичного знімання закінчених будівництвом об'єктів та здійснення їх технічної інвентаризації;



- 5) прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів;
- 6) реєстрація права власності на об'єкт містобудування<sup>19</sup>.

Враховуючи, що у ст. 4 Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” об'єкт містобудування визначений як планувальна організація території, на яку не можуть реєструватися права власності, адже вона не є об'єктом нерухомого майна, вважаємо, що у ч. 5 ст. 26 цього Закону термін “об'єкт містобудування” визначається через значення терміна “об'єкт будівництва”, яким відповідно до абзацу 5 ч. 1 ст. 4 є будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси та частини, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури. Отже, з системного аналізу зазначених норм випливає, що завершальним етапом будівництва об'єкта відповідно до зазначеного Закону є реєстрація права власності на об'єкт будівництва, зокрема на будинки та їхні частини (житлові та нежитлові приміщення).

На підтвердження цього слугують також п. 6 ч. 1 ст. 22<sup>2</sup>, частини 2, 4 ст. 26<sup>2</sup>, ч. 3 ст. 26<sup>3</sup> Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності”, де зазначено, що частини закінченого будівництвом об'єкта (квартири, вбудовані чи вбудовано-прибудовані житлові та нежитлові приміщення у будинку, будівлі, споруди, гаражні бокси, машиномісця, інші житлові та нежитлові приміщення), після прийняття об'єкта в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна<sup>20</sup>.

Враховуючи, що відповідно до ч. 5 ст. 39 Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” датою прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта є, зокрема, дата видачі сертифіката (для закінчених будівництвом об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками), з настанням цієї дати квартири, вбудовані чи вбудовано-прибудовані житлові та нежитлові приміщення у будинку, будівлі, споруди, гаражні бокси, машиномісця, інші житлові та нежитлові приміщення як частини закінченого будівництвом об'єкта, набувають статусу самостійних об'єктів нерухомого майна. Ба більше, згідно з ч. 9 ст. 39 цього Закону зареєстрований сертифікат є підставою для укладення договорів про постачання на прийнятий в експлуатацію об'єкт необхідних для його функціонування ресурсів – води, газу, тепла, електроенергії, включення даних про такий об'єкт до державної статистичної звітності та оформлення права власності на нього<sup>21</sup>.

Саме цей етап є найбільш важливим для розуміння того, що відбувається із набутими до прийняття в експлуатацію об'єкта майновими

<sup>19</sup> Про регулювання містобудівної діяльності (н 5).

<sup>20</sup> Там само.

<sup>21</sup> Там само.

правами на нього та його окремі частини. Незважаючи на те що майнові права як самостійний об'єкт прав є благом, що становить правовий інтерес учасників правовідносин, які відповідно до ст. 4 Закону України “Про інвестиційну діяльність” можуть бути об'єктами інвестиційної діяльності, кінцевою ж метою набуття майнових прав на нерухоме майно є, зокрема, для інвесторів і довірительів – особи, що набули майнові права іншим способом, набуття права власності як речового права на нерухоме майно. Адже, як зазначалося вище, майновими правами є права, пов'язані з майном, проте відмінні від права власності, зокрема й права, які є складовими права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права та права вимоги. Таким чином, до моменту прийняття об'єкта в експлуатацію суб'єкт майнових прав має всі відмінні від права власності майнові права на закріплений за ним об'єкт інвестування чи об'єкт, майнові права на який ним набуті іншим чином, але він не є власником нерухомого майна. Виникнення права власності на об'єкт нерухомого майна і є кінцевою метою добросовісного інвестора, довірителя, особи, що набула майнові права іншим способом, адже нерухомість, як цінність, є не лише майном, активом, об'єктом інвестування, а й дає можливість особі задовольнити свої потреби у житлі чи використанні приміщення для іншої мети.

У постанові Верховного Суду від 24 червня 2020 р. у справі № 910/27779/14<sup>22</sup> зазначено, що майнове право, яке можна визначити як “право очікування”, є складовою майна як об'єкта цивільних прав. Майнове право – це обмежене речове право, за яким власник цього права наділений певними, але не всіма правами власника майна, та яке засвідчує правомочність його власника отримати в майбутньому право власності на нерухоме майно чи інше речове право на відповідне майно, які виникають тоді, коли настали певні, але не всі юридичні передумови, необхідні та достатні для набуття речового права. У цьому рішенні Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду також враховує правовий висновок, викладений у постанові Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 20 травня 2020 р. у справі № 295/3022/16-ц<sup>23</sup> про те, що майнові права на нерухомість, що є об'єктом будівництва (інвестування), не є речовими правами на чуже майно, оскільки об'єктом цих прав не є “чуже майно”, а також не є правом власності, оскільки об'єкт будівництва (інвестування) не існує, а тому не може існувати й право власності на нього. Отже, майнове право, яке можна визначити як “право очікування”, є складовою майна як об'єкта цивільних прав.

<sup>22</sup> Постанова Верховного суду від 24 червня 2020 р. у справі № 910/27779/14 <<https://reyestr.court.gov.ua/Review/90283211>> (дата звернення: 10.09.2020).

<sup>23</sup> Постанова Верховного суду від 20 травня 2020 р. у справі № 295/3022/16-ц <<https://reyestr.court.gov.ua/Review/89518561>> (дата звернення: 10.09.2020).

У своєму листі ДФС України також роз'яснює, що майнові права на об'єкт інвестування є правом на одержання у власність об'єкта інвестування в майбутньому (після прийняття в експлуатацію), тобто за договором купівлі-продажу майнових прав інвестор купує право набути у власність об'єкт інвестування після здачі його в експлуатацію. Майнові права покупця таких прав після прийняття об'єкта інвестування в експлуатацію реалізуються за допомогою набуття права власності на об'єкт інвестування, оформлення та реєстрації покупцем відповідних правовстановлюючих документів на цей об'єкт. Підсумовуючи, ДФС України звертає увагу на те, що операція з реалізації майнових прав на нерухоме майно для продавця для цілей оподаткування податку на додану вартість (далі – ПДВ) є операцією з постачання об'єкта нерухомості, яка оподатковується ПДВ у загальнозстановленому порядку за ставкою 20 %<sup>24</sup>.

Враховуючи зазначене, можна зробити висновок, що майнове право на нерухоме майно як об'єкт права (правовідносин) існує до моменту фізичного та юридичного створення об'єкта нерухомого майна, тобто до моменту прийняття об'єкта в експлуатацію, а після цього трансформується у право власності на нерухоме майно, адже настали всі юридичні підстави та умови, достатні для реєстрації права власності на нього. Особа, яка набуває майнових прав на нерухоме майно, перебуває у стані очікування створення об'єкта, завершення його будівництва та прийняття в експлуатацію, щоб набути право власності на об'єкт і реалізувати свої права власника нерухомого майна. Такий стан очікування існує доти, доки не настануть усі юридичні факти, які не залежать від суб'єкта майнових прав, зокрема: інвестора, довірителя, особи, що набула майнові права іншим чином. Таким чином, з моменту прийняття об'єкта в експлуатацію, такі особи набувають право власності на приміщення, що були частинами об'єкта будівництва.

Це підтверджує і визначення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 2 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”:

<...> державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень <...> – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно<sup>25</sup>.

<sup>24</sup> Чи є об'єктом оподаткування ПДВ операції з реалізації майнових прав на нерухоме майно? (Державна фіскальна служба України) <<http://if.sfs.gov.ua/media-ark/news-ark/print-263554.html>> (дата звернення: 10.09.2020).

<sup>25</sup> Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>> (дата звернення: 10.09.2020).

Аналіз зазначеної дефініції дає змогу зробити висновок, що через державну реєстрацію права держава офіційно визнає та підтверджує вже набуті, змінені та припинені речові права на нерухоме майно, зокрема й право власності на нього, а також, що виникненню права власності передує його набуття.

Згідно з ч. 1 ст. 328 ЦК України ‘право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів’<sup>26</sup>. У частинах 1–3 ст. 331 ЦК України “Набуття права власності на новостворене майно та об’єкти незавершеного будівництва” закріплено:

Право власності на нову річ, яка виготовлена (створена) особою, набувається нею, якщо інше не встановлено договором або законом.

Особа, яка виготовила (створила) річ зі своїх матеріалів на підставі договору, є власником цієї речі.

Право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна).

Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації.

Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації. До завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна) <...><sup>27</sup>.

Незважаючи на те що у зазначеній нормі використовується термін “виникає”, назва статті, де вжито термін “набуття”, та її структура дають змогу зробити висновок, що набуття права власності є юридичним складом, який, зокрема, охоплює і такі факти, як створення майна (завершення будівництва) та прийняття його в експлуатацію. Враховуючи, що відповідно до абзацу 3 ч. 2 ст. 331 ЦК України, ‘якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації’<sup>28</sup>, можна зробити висновок, що зазначений у цій нормі такий юридичний факт, як державна реєстрація права, відноситься саме до терміна “виникнення права власності на нерухоме майно”.

У літературі при аналізі співвідношення понять “виникнення” і “набуття” зазначено, що з терміном “набуття” права власності, що використовується у ЦК України, асоціюється процес, тобто система дій, які, зі свого боку, є юридичними фактами, що становлять підстави та спосо-

<sup>26</sup> Цивільний кодекс України (н 1).

<sup>27</sup> Там само.

<sup>28</sup> Там само.

би набуття права власності, а виникнення – це початок існування будь-якого суб'єктивного права. З виникненням права власності з'являються відповідні правовідносини, в яких воно реалізується (речові), тобто є новим етапом існування права, проте разом із цим виникненню права передуює його набуття<sup>29</sup>.

Відповідно до ст. 3 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”, у якій закріплені засади державної реєстрації прав, загальними засадами державної реєстрації прав є, серед іншого,

- 1) гарантування державою об'єктивності, достовірності та повноти відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження;
- 2) обов'язковість державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав; <...>
- 3) публічність державної реєстрації прав;
- 4) внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та в порядку, визначених Законом<sup>30</sup>.

Саме тому для досягнення мети запровадження Державного реєстру прав та дотримання зазначених гарантій важливо, щоб усі набуті права були зареєстровані, а також, щоб такі реєстрації були своєчасними. Сьогодні цьому перешкоджає заявничий принцип, закріплений у законодавстві про державну реєстрацію прав, адже відповідно до ч. 5 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” державна реєстрація прав проводиться за заявами у сфері державної реєстрації прав. Таким чином, проведення державної реєстрації прав та, відповідно, виникнення права власності на майно після прийняття об'єкта в експлуатацію, за умови, що забудовником подано та зареєстровано у передбаченому законом порядку всі необхідні для реєстрації документи, залежить від волі суб'єкта. Небажання суб'єкта майнових прав на нерухоме майно зареєструвати право власності на фізично та юридично створений об'єкт нерухомого майна, маючи таку можливість, є свідченням того, зокрема, що особа має намір приховати набуті на таке майно права.

Право власності на нерухоме майно підлягає державній реєстрації. Основними нормами, що визначають обов'язковість державної реєстрації прав на нерухомість є, зокрема, ст. 182 ЦК України, відповідно до якої “право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній

<sup>29</sup> Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар: пояснення, тлумачення, рек. з використ. позицій вищ. суд. інстанцій, М-ва юстиції, науковців, фахівців, т 5: Право власності та інші речові права (Спасибо-Фатєєва І ред, Страйд 2011) 68–71.

<sup>30</sup> Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (н 25).

реєстрації<sup>31</sup>, а також ч. 2 ст. 144 ГК України, відповідно до якої ‘право на майно, що підлягає державній реєстрації, виникає з дня реєстрації цього майна або відповідних прав на нього, якщо інше не встановлено законом’<sup>32</sup>. У частині 1 ст. 5 Закону України ‘Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень’ конкретизовано:

У Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об’єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення<sup>33</sup>.

Обов’язковість державної реєстрації прав на нерухомість також закріплено у статтях 3, 4 Закону України ‘Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень’.

У частині 2 ст. 5 Закону України ‘Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень’ визначено:

<...> якщо законодавством передбачено прийняття в експлуатацію нерухомого майна, державна реєстрація прав на таке майно проводиться після прийняття його в експлуатацію в установленому законодавством порядку, крім випадків, передбачених статтею 31 цього Закону [Особливості державної реєстрації прав на об’єкти нерухомого майна, що були закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 року та розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад, якими відповідно до законодавства здійснювалося ведення погосподарського обліку]<sup>34</sup>.

Отже, після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта, особи, які набули майнові права на частини такого об’єкта, що з моменту прийняття в експлуатацію стали самостійними об’єктами нерухомого майна, повинні зареєструвати набуте ними з моменту прийняття об’єкта в експлуатацію право власності на квартири, вбудовані чи вбудовано-прибудовані житлові та нежитлові приміщення у будинку, будівлі, споруди, гаражні бокси, машиномісця, інші житлові та нежитлові приміщення, як на самостійні об’єкти нерухомого майна. Адже поширена останнім часом практика відчуження такими особами майнових прав на приміщення як самостійні об’єкти нерухомого майна після прийняття об’єкта в експлуатацію без державної реєстрації прав, передачі права користування такими об’єктами тощо суперечить сутності майнових прав на нерухоме майно як права очікування, підриває підвалини законного

<sup>31</sup> Цивільний кодекс України (н 1).

<sup>32</sup> Господарський кодекс України (н 2).

<sup>33</sup> Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (н 25).

<sup>34</sup> Там само.



обороту об'єктів нерухомого майна, нівелює призначення системи державної реєстрації прав на нерухоме майно, яка дає можливість отримувати повні та достовірні дані про права на нерухоме майно, свідчить про недобросовісність таких суб'єктів, які діють, зокрема, і з метою тінізації своїх активів, ухилення від сплати податків та виконання обов'язку щодо утримання майна.

На обов'язковість державної реєстрації права власності на нерухоме майно звертають увагу у своїх листах і податкові органи, адже відсутність державної реєстрації прав на нерухоме майно унеможливило належний контроль сплати податків. Так, зокрема, Головне управління Державної податкової служби України у Луганській області у листі від 15 липня 2020 р. звертає увагу посадових осіб суб'єктів господарювання, які є платниками єдиного податку, на обов'язковості державної реєстрації нерухомого майна та прав власності на таке майно, а також на необхідності подання податковим органам достовірної інформації про свої активи та права<sup>35</sup>.

Важливим є також положення ч. 3 статті 182 ЦК України, відповідно до якої ухилення від державної реєстрації прав на нерухомість може бути оскаржене до суду. Застосування цієї норми хоч і не є поширеним, проте законодавче закріплення бездіяльності особи щодо державної реєстрації прав як підстави для звернення до суду є свідченням того, що таке ухилення є проявом недобросовісності осіб, які використовують прогалини у законодавстві про державну реєстрацію прав, зокрема, відсутність норми, що встановлює строк для реєстрації прав на новостворене нерухоме майно, на свою користь, порушуючи тим самим, право інших осіб, серед іншого, на отримання повних та достовірних відомостей у Державному реєстрі прав.

Повертаючись до розмежування майнових прав як об'єктів прав, так і змісту правовідносин, вирішуючи питання можливості та законності оборотоздатності майнових прав на нерухоме майно після прийняття об'єкта в експлуатацію, важливо зробити висновок про взаємну трансформацію майнових прав, адже, набуваючи майнове право як об'єкт права, у суб'єкта виникають усі відмінні від права власності суб'єктивні майнові права і, навпаки, реалізуючи свої суб'єктивні майнові права, особа може їх відступити (відчужити), тим самим перетворюючи в об'єкти прав (правовідносин).

Водночас, незважаючи на те, що законодавством визначений вільний рух капіталів і товарів на території України, встановлена презумпція вільного обороту об'єктів та, зокрема, майнових прав, відповідно до якої

<sup>35</sup> 'Кому необхідно провести обов'язкову державну реєстрацію документів, які засвідчують право власності та/або користування земельними ділянками' (Державна податкова служба України, 15.07.2020) <<https://lg.tax.gov.ua/media-ark/news-ark/425993.html>> (дата звернення: 10.09.2020).

об'єкти прав можуть вільно відчужуватися або переходити від однієї особи до іншої в порядку правонаступництва чи спадкування або іншим чином, якщо вони не вилучені з обороту, або не обмежені в обороті, або не є невід'ємними від фізичної чи юридичної особи (ст. 6 ГК України, ст. 178 ЦК України), важливо звернути увагу, що такий оборот можливий, якщо існує об'єкт права. Проте у момент прийняття об'єкта в експлуатацію майнове право на нерухоме майно як об'єкт права трансформується у право власності й припиняє своє існування. Натомість особа набуває суб'єктивних майнових прав на нерухоме майно, зокрема таких як право володіння, користування та розпорядження майном.

Досліджуючи питання можливості та законності оборотоздатності майнових прав на нерухоме майно після прийняття об'єкта в експлуатацію, важливо також звернути увагу на ч. 9 ст. 14 Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю", яка передбачає можливість відчуження майнових прав забудовника після прийняття об'єкта в експлуатацію. Зазначеною нормою передбачено, що після введення об'єкта будівництва в експлуатацію управитель може продовжити укладання договорів про участь у фонді фінансування будівництва із закріпленням об'єктів інвестування за довірителями до моменту отримання письмової вимоги забудовника повернути йому майнові права на об'єкти інвестування, які не передані довірителям, а також, що забудовник зобов'язаний прийняти від управителя такі майнові права<sup>36</sup>.

Нормативне закріплення такого положення, на нашу думку, пояснюється особливим статусом забудовника як суб'єкта у системі фінансово-кредитних механізмів, адже відповідно до Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" забудовник організовує будівництво об'єкта, фінансування будівництва якого здійснюється за рахунок отриманих в управління коштів фізичних та юридичних осіб. Таким чином, поки нормативно у сфері фінансування будівництва житла через залучення коштів осіб в управління дозволено забудовникам відчужувати майнові права після прийняття об'єкта в експлуатацію, такий оборот майнових прав для забудовників як суб'єктів системи фінансово-кредитних механізмів є законним.

Аналогічної норми, яка б дозволяла відчужувати майнові права на нерухоме майно після прийняття об'єкта в експлуатацію для осіб, кошти яких були залучені для будівництва об'єкта (довірителів), а також при фінансуванні/інвестуванні будівництва, набутті майнових прав на нерухоме майно, іншим, ніж через залучення коштів фізичних і юридичних

<sup>36</sup> Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю (н 6).

осіб в управління з метою фінансування будівництва житла, способом, немає. Застосування аналогії у цьому питанні вважаємо неможливим, адже це суперечить сутності майнових прав на нерухоме майно, зокрема, як “права очікування” для осіб, кошти яких залучалися для фінансування/інвестування будівництва об'єкта чи які набули майнові права на нерухоме майно, а також створює загрозу належному обороту нерухомості в Україні.

**Висновки.** З метою впорядкування обороту майнових прав на нерухоме майно у сфері будівництва нерухомого майна необхідно внести системні зміни у чинне законодавство, а також створити та запровадити систему обліку та реєстрації майнових прав на нерухоме майно, яка міститиме відомості про майнові права на об'єкти будівництва (їх частини) та суб'єктів прав. Враховуючи, що майнові права на нерухоме майно невід'ємно пов'язані з нерухомим майном, доцільним та економічно вигідним є запровадження такої системи обліку та реєстрації складовою Державного реєстру прав, який сьогодні функціонує і забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження.

За таких обставин буде вирішена і проблема своєчасності реєстрації набутих у момент прийняття об'єкта в експлуатацію прав власності на нерухоме майно через інформаційну взаємодію Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва та Державного реєстру прав, яка вже нині працює. Для цього необхідно скасувати заявничий принцип державної реєстрації прав на новостворене нерухоме майно та автоматизувати роботу інформаційної взаємодії таким чином, щоб у момент прийняття об'єкта в експлуатацію усі майнові права на частини об'єкта будівництва трансформувалися автоматично у відповідні квартири, вбудовані чи вбудовано-прибудовані житлові та нежитлові приміщення у будинку, будівлі, споруди, гаражні бокси, машиномісця, інші житлові та нежитлові приміщення як самостійні об'єкти нерухомого майна, а права суб'єктів майнових прав – у права власності на зазначені приміщення. До створення та запровадження системи державного обліку майнових прав на нерухоме майно та інформаційної взаємодії, з моменту фізичного та юридичного створення об'єкта нерухомого майна, можливий оборот вже такого майна після державної реєстрації прав на них. Саме така поведінка осіб, які набули майнові права на нерухоме майно, вважатиметься добросовісною та сприятиме належному обороту нерухомості в Україні.

Система обліку та державної реєстрації майнових прав та їхніх суб'єктів дасть змогу мінімізувати зловживання у сфері будівництва, впорядкує оборот майнових прав, забезпечить доступ усіх суб'єктів та контролюючих органів до повних і достовірних відомостей про об'єкти

будівництва, майнові права на нерухоме майно та суб'єктів прав, створить додаткові гарантії для набувачів майнових прав і вирішить проблему подвійних відчужень майнових прав. Важливо також, що виведення майнових прав та їх обороту з тіні покращить економічну ситуацію у країні. Адже облік та державна реєстрація майнових прав на нерухоме майно і їхніх суб'єктів, своєчасна державна реєстрація речових прав на новостворене нерухоме майно дасть можливість, зокрема, враховувати кількість продаж у поточному податковому році, що впливає на визначення розміру ставки податку з доходів фізичних осіб, обсяг активів, що важливо при нарахуванні податку на нерухоме майно, правильному оподаткуванню операцій із продажу майнових прав, нарахуванню та сплаті єдиного податку, ПДВ та інших обов'язкових платежів відповідно до ПК України.

## REFERENCE

### Bibliography

#### *Edited books*

1. *Tsyvilnyi kodeks Ukrainy: Naukovo-praktychnyi komentar: poiasnennia, tlumachennia, rekomendatsii z vykoryst.pozytsii vyshch. sud. instantsii, M-va yustytzii, naukovtsiv, fakhivtsiv, t 4: Obiekty. Pravochyny. Predstavnytstvo. Stroky* (Spasybo-Fatieieva I red, Straid 2010) (in Ukrainian).
2. *Tsyvilnyi kodeks Ukrainy: naukovo-praktychnyi komentar: poiasnennia, tlumachennia, rek. z vykoryst.pozytsii vyshch. sud. instantsii, M-va yustytzii, naukovtsiv, fakhivtsiv, t 5: Pravo vlasnosti ta inshi rechovi prava* (Spasybo-Fatieieva I red, Straid 2011) (in Ukrainian).

#### *Dictionaries and encyclopedias*

3. *Entsyklopediia tsyvilnoho prava Ukrainy* (Shevchenko Ia vidp red, In Yure 2009) (in Ukrainian).

#### *Websites*

4. 'Chy ye ob'iektom opodatkovannia PDV operatsii z realizatsii mainovykh prav na nerukhome maino?' (*Derzhavna fiskalna sluzhba Ukrainy*) <<http://if.sfs.gov.ua/media-ark/news-ark/print-263554.html>> (accessed: 10.09.2020) (in Ukrainian).
5. 'Komu neobkhdno provesty obov'iazkovu derzhavnu reiestratsiiu dokumentiv, yaki zasvidchuiut pravo vlasnosti ta/abo korystuvannia zemelnymy diliankamy?' (*Derzhavna podatkova sluzhba Ukrainy*, 15.07.2020) <<https://lg.tax.gov.ua/media-ark/news-ark/425993.html>> (accessed: 10.09.2020) (in Ukrainian).
6. 'Prodazh mainovykh prav na ob'iekt nerukhomosti pidlihaie opodatkovanniu za zahalnymy pravylamy' (*Visnyk Ofitsiino pro podatky*, 17.09.2019) <<http://www.visnuk.com.ua/uk/news/100014216-prodazh-maynovikh-prav-na-obyekt-nerukhomosti-pidlyagaye-opodatkovanniu-za-zagalnimi-pravilami-1>> (accessed: 10.09.2020) (in Ukrainian).

Halyna Parusova

DISPOSAL OF PROPERTY RIGHTS TO PREMISES  
IN THE COMPLETED CONSTRUCTION OBJECT  
AFTER ITS COMMISSIONING: DISPLAYS OF UNFAIRNESS  
OR LEGAL MECHANISMS OF PROPERTY RIGHTS TURNOVER

**ABSTRACT.** Contradictory normative definition, features of the nature of property rights, which distinguishes them from the objects of the material world, lack of their accounting system and state registration, segmental and casual regulation of alienation of property rights to real estate, etc. leads to different understanding of their nature and content and permissible limits of property rights. All this creates space and conditions for abuse, causes an unsatisfactory practice of alienation of property rights to the premises in a built facility after its commissioning, threatens the legal circulation of real estate in Ukraine and leads to other negative consequences, such as violation of rights of a subject, tax evasion, shadowing of assets, etc.

Specification of property rights as an object and the content of legal relations to explain their transformation, in particular, in the field of real estate construction at the stage of commissioning, to regulate the turnover of property rights to real estate and establish its permissible limits, to justify the need to create and implement systems of accounting and registration of property rights and their subjects and automation of such transformation at the time of acceptance of object commissioning.

Theoretical and methodological basis of the study are the guidelines of hermeneutics, “post-classical” methodology, methodological principles of dialectics and systems analysis.

The article distinguishes property rights as the content and object of legal relations, examines the issues of their transformation, identifies factors influencing the content of property rights in the construction of real estate, analyzes the legal significance of the moment of commissioning, in particular, to determine the moment of legal creation of a real estate object and acquisition of ownership of it, makes conclusions on the impossibility, as a general rule, of turnover of property rights to real estate after commissioning of the finished object, as well as the need to develop and implement at the state level accounting system and registration of property rights and their subjects and automation of the transformation of property rights at the time of acceptance of the object into operation is reasoned.

Regulation of the turnover of property rights to real estate requires systemic changes in the current legislation of Ukraine, creation and implementation of a system of accounting and registration of property rights to real estate and automation of their transformation at the time of commissioning. This will minimize abuses in the field of construction, provide access to all subjects to complete and accurate information about construction sites, property rights to real estate and subjects of law, create additional guarantees for property rights purchasers, solve the problem of double alienation and improve economic situation in the country.

**KEYWORDS:** property rights; object of rights, content of legal relations; construction object; commissioning; acquisition and emergence of property rights; state registration of rights; alienation of property rights.