

УДК 347.122

DOI <https://doi.org/10.37687/2413-6433.2020-1.12>

Спесівцев Д. С.,
кандидат юридичних наук,
старший викладач кафедри цивільно-правових дисциплін
Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки
ORCID: 0000-0001-7337-7907

ОХОРОННІ ВЛАСТИВОСТІ ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА, РОЗТАШОВАНИХ НА ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ

PROTECTIVE PROPERTIES OF TECHNICAL INVENTORY OF IMMOVABLE PROPERTY PLACED ON THE LAND PLOT

Стаття містить результати наукового дослідження охоронних властивостей технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці, та особливостей її використання в цивільному обороті нерухомості.

Встановлюється, що первинна технічна інвентаризація нерухомого майна забезпечує охорону переважно суб'єктивних цивільних прав власника відповідної речі та/або особи, яка здійснювала її будівництво. Своєю чергою поточна технічна інвентаризація виступає одним зі способів охорони суб'єктивних цивільних прав третіх осіб, а також інтересів потенційних набувачів прав на відповідну річ.

Автором аналізується роль технічної інвентаризації в юридичних моделях набуття права власності на нерухомість і відношення до неї суспільства. Окрема увага приділяється реформі, проведеної у 2012–2013 роках, та її наслідкам. Окреслюються ризики надання факультативного характеру поточній технічній інвентаризації, що були предметом жвавих дискусій напередодні реформи, а також їх оцінка з погляду сучасного стану речей.

Обґрунтовується, що коли поточна технічна інвентаризація переважно виявляє незаконні зміни в об'єктах нерухомості, а не забезпечує їх превенцію чи ліквідацію їх наслідків, її використання як обов'язкового охоронного інструмента є сумнівним. У зв'язку з цим відмова від обов'язковості такого виду інвентаризації є раціональною у разі, коли відсоток незаконних критичних змін в об'єкті нерухомого майна, що дійсно несуть реальну загрозу здоров'ю та життю фізичної особи та/або майну фізичної чи юридичної особи, є вкрай малим.

Визначається, що як перспективний підхід слід розглядати наділення ріелторів правами проводити технічну інвентаризацію об'єктів нерухомості, розташованих на земельних ділянках, в процесі її підготовки до продажу. Такий підхід поєднує в собі ріелторську послугу та сервіс технічної інвентаризації й ненав'язливо забезпечує високий рівень охорони суб'єктивних цивільних прав та інтересів потенційних учасників відповідного правочину через обов'язковості технічної інвентаризації об'єкта.

Ключові слова: *нерухоме майно, речові права, технічна інвентаризація, охорона, виникнення прав, перехід прав.*

The article contains the results of scientific research of protective properties of technical inventory of immovable property placed on the land plot as well specificity of its usage in civil circulation of immovable things.

It is defined that the primary technical inventory of immovable property provides mainly the protection of owner's subjective civil rights on appropriate thing and/or of the person constructed it. At the same time actual technical inventory is one of ways of protection the subjective civil rights of third persons and interests of potential acquirers of appropriate thing.

The author analyzes the role of technical inventory in juridical models of acquisition of property rights on immovable property and social opinion regarding this problem. Considerable attention is paid to the reform of 2012–2013 and its consequences. The main risks of giving the optional character to the actual technical inventory that have been an object of discussions before the reform are defined and considered from point of view of modern reality.

It is defined that in conditions when actual technical inventory mainly can reveal the illegal changes in immovable property construct but can't prevent them or provide the liquidation of its consequences usage of it as obligatory protection instrument is questionable. That's why the abolition of obligatory actual inventory is rational when percentage of critical illegal changes in immovable property construct that provide real danger for health and life of a person or for property of a person or legal entity is woefully inadequate.

It is determined that the perspective approach is empowering the realtor with rights to provide technical inventory of immovable property placed on the land plot during preparations for its selling. Such approach combines the realtor's service and service of technical inventory and provides unobtrusively the high level of protection of subjective civil rights and interest of potential participants of appropriate deal owing to obligatory character of technical inventory of immovable property.

Key words: *immovable property, proprietary rights, technical inventory, protection, right emergence, transfer of rights.*

Постановка проблеми. В сучасному суспільстві відношення до технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці, є досить неоднозначним. З одного боку, в радянській період ця процедура використовувалась як інструмент державного контролю у сфері цивільного обороту нерухомого майна, зокрема, в частині дотримання його учасниками державних будівельних норм та правил під час користування нерухомими речами, а також як засіб забезпечення обліку нерухомості, зокрема житлової. Тому історичне коріння відповідного юридичного інструменту надає йому певною мірою рудиментарного забарвлення. Проте, з іншого боку, технічна інвентаризація має яскраво виражені охоронні властивості, у зв'язку з чим її використання в цивільному обороті здатне створити умови для належного здійснення його учасниками своїх суб'єктивних цивільних прав на нерухоме майно та законних інтересів щодо нього.

Ураховуючи зазначене, вдосконалення сучасних механізмів виникнення, переходу та припинення суб'єктивних цивільних прав на нерухоме майно пов'язується з пошуком компромісу між охоронними властивостями технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці, її ефектом та «обтяженням» відповідного механізму додатковими процедурами, а відтак з оптимізацією відповідних способів охорони суб'єктивних цивільних прав та законних інтересів учасників ринку нерухомого майна.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми охорони суб'єктивних цивільних прав на нерухоме майно та інтересів щодо нього ставали предметом розгляду таких вчених, як С.С. Алексєєв, І.В. Венедіктова, І.В. Жилінкова, О.С. Іоффе, А.В. Коструба, О.О. Красавчиков, О.О. Кот, Н.С. Кузнєцова, Р.А. Майданик, В.В. Надьон, О.О. Отраднова, Я.М. Романюк, І.В. Спасибо-Фатєєва, Р.О. Халфіна, Г.Г. Харченко, С.М. Хорунжий, М.О. Цуриков, Я.М. Шевченко, Р.Б. Шишка, О.Я. Явор, В.Л. Яроцький та інші.

Постановка завдання. Мета статті полягає у визначенні охоронних властивостей технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці, встановленні сучасної моделі її використання в цивільному обороті нерухомості, а також можливих альтернатив їй, що можуть стати орієнтиром подальшого розвитку положень чинного цивільного законодавства України.

Основний матеріал дослідження. Проблема технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці (далі – технічна інвентаризація), мала актуальний характер протягом досить тривалого часу. Загалом необхідно відмітити, що така інвентаризація передбачає здійснення комплексу робіт

з обмірювання об'єкта нерухомого майна з визначенням, зокрема, його складу, фактичної площі та об'єму, технічного стану (ч. 1 ст. 39-3 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності») [1]. Відповідну проблему необхідно розглядати в двох ракурсах: в контексті первинної технічної інвентаризації та в контексті поточної технічної інвентаризації.

Охоронні властивості первинної технічної інвентаризації стосуються суб'єктивних цивільних прав власника відповідного об'єкта нерухомого майна та/або особи, яка здійснювала будівництво відповідної речі. Технічна інвентаризація дозволяє встановити, чи відповідає збудований об'єкт нерухомості запланованій моделі, і якщо ні, то в чому полягають відмінності і який їх характер. Це має важливе значення, зокрема, під час розрахунків між забудовником та власником відповідної речі, адже іноді трапляються випадки, коли площа збудованого об'єкта є більшою або, навпаки, меншою від запланованої. Попри те, що різниця може становити всього декілька квадратних метрів, саме квадратний метр зазвичай виступає базовою одиницею товару під час реалізації механізмів інвестування. У зв'язку з цим відповідні розбіжності визначають кінцеву вартість всього об'єкта.

Крім того, зокрема, коли особа самостійно здійснювала будівництво нерухомості, технічна інвентаризація дозволяє усунути можливі юридичні перепони у здійсненні суб'єктивних цивільних прав на нерухоме майно, що можуть виникнути в майбутньому. Як зазначає М.О. Цуриков, технічна інвентаризація виконує функцію встановлення ступеня відповідності формальної частини нерухомості фізичній [2, с. 37]. Іншими словами, технічна інвентаризація слугує засобом забезпечення внесення, зокрема, до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно достовірної інформації про відповідний об'єкт. Якщо відповідні відомості до цієї інформаційної бази будуть внесені, наприклад, з будівельного паспорта і при цьому буде наявна різниця між фактичною площею об'єкта та відомостями, внесеними до відповідної системи, то згодом у разі виявлення розбіжностей може постати проблема причини їх виникнення. Це своєю чергою може сприяти виникненню перешкод у здійсненні особою свого права власності на відповідну річ.

Своєю чергою поточна інвентаризація об'єкта нерухомого майна виступає одним зі способів охорони суб'єктивних цивільних прав третіх осіб, а також інтересів потенційних набувачів прав на відповідну річ. Зокрема, як зазначається в сучасній юридичній літературі, технічна інвентаризація пов'язується з моніторингом, в процесі якого визначається наявність або відсутність проведення реконструкції нерухомого майна, а також встановлення законності її проведення [2, с. 36]. Такий вид технічної інвента-

ризації дозволяє виявити незаконне втручання в конструкцію об'єкта нерухомого майна, а тому й ризики спричинення таким втручанням шкоди іншим особам. У зв'язку з цим поточна технічна інвентаризація забезпечує в тому числі інтереси потенційних покупців відповідної речі.

Під час існування так званої системи «подвійної реєстрації» (з 2004 по 2013 роки) учасники правовідносин, що склались у сфері цивільного обороту нерухомих речей, розташованих на земельній ділянці, були вимушені після нотаріального посвідчення відповідного правочину та його державної реєстрації звертатись до бюро технічної інвентаризації (далі – БТІ) за державною реєстрацією відповідного речового права, що виникло на підставі такого правочину. Крім того, перед відчуженням відповідної нерухомої речі обов'язковим було звернення до БТІ за отриманням витягу з Реєстру прав власності на нерухоме майно, що було однією з умов посвідчення нотаріусом відповідного правочину.

Таким чином, проведення поточної технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна перед вчиненням особою правочину щодо його відчуження дозволяло виявити зміни характеристик об'єкта нерухомості за певний період часу, в тому числі встановити проведення реконструкції, та у разі здійснення відповідних змін з порушенням вимог законодавства – унеможливити подальше відчуження відповідної речі. В такому разі витяг з Реєстру прав власності на нерухоме майно власнику не видавався, що унеможлилювало нотаріальне посвідчення відповідного правочину нотаріусом.

Попри зазначене, у 2012 році в контексті намічених реформ проблема ролі технічної інвентаризації в механізмі переходу права власності вийшла на перший план. Наскільки виправданою була необхідність проведення технічної інвентаризації перед вчиненням кожного правочину щодо відчуження об'єкта нерухомого майна і яким був обсяг випадків здійснення незаконних змін в об'єктах нерухомості, що виявлялись в процесі проведення їх поточної технічної інвентаризації, від загальної кількості проведення технічного огляду відповідних нерухомих речей? Ці питання мали бути покладені в основу нового підходу до визначення долі технічної інвентаризації в механізмі переходу суб'єктивних цивільних прав на нерухоме майно.

В цьому аспекті необхідно визнати, що загалом існує декілька варіантів «монтажу» технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна в механізмі переходу таких прав, однак усі вони є інтерпретаціями двох базованих моделей: 1) обов'язкова поточна технічна інвентаризація; 2) факультативна (на розсуд сторін правочину) поточна технічна інвентаризація. Кожна з відповідних моделей має як переваги, так і недоліки, однак основною проблемою залишається проблема оптимізації, тобто отримання максималь-

ного охоронного ефекту з мінімальним використанням юридичних засобів.

Як юридичний фундамент для переосмислення охоронного значення технічної інвентаризації в механізмі переходу права власності на нерухоме майно Україна обрала другу з окреслених моделей. В результаті внесення в кінці 2012 року змін до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24 травня 2001 року № 127, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України від 10 липня 2001 року за № 582/5773, з якої були виключені положення про необхідність обов'язкового проведення технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна перед зміною його власника [3], а також вступу в силу з 01 січня 2012 року Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 року № 703, положення якого не передбачали необхідності подачі технічного паспорту на об'єкт нерухомості для проведення державної реєстрації права власності набувача [4], проведення поточної технічної інвентаризації набуло факультативного характеру. Основними результатами нововведень стали: 1) збереження за БТІ функцій з проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна з одночасним наданням права її проведення суб'єктами господарювання, у складі яких працює один або більше відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних зі створенням об'єктів архітектури, які пройшли професійну атестацію у Мінрегіоні України та отримали кваліфікаційний сертифікат відповідно до ст. 17 Закону України «Про архітектурну діяльність» [3]; 2) обов'язковою залишилась лише первинна технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна, тоді як поточна технічна інвентаризація може проводитись за бажанням учасників відповідних правовідносин.

Запроваджений підхід дозволяє стверджувати, що суб'єкти нормотворення, оцінивши відповідні обставини, дійшли висновку, що виключення технічної інвентаризації з обов'язкових процедур, здійснення яких є необхідним для забезпечення переходу права власності на нерухомість, не впливатиме кардинально на рівень охорони інтересів потенційних набувачів відповідних речей, а також третіх осіб, для яких створюється загроза у зв'язку з незаконним проведенням реконструкції відповідних речей, що може бути виявлено якраз під час проведення поточної технічної інвентаризації нерухомої речі.

В світлі окресленого цікавою є реакція суспільства на відповідні нововведення. Серед учасників правовідносин, що складаються у сфері цивільного обороту нерухомості, відповідний підхід отримав схвалення, зокрема

і у зв'язку з тим, що новий порядок спрощував процедуру переходу права власності на нерухоме майно. При цьому за учасниками відповідних правовідносин зберігалось право проведення технічної інвентаризації відповідного майна для підвищення рівня охорони їх законних інтересів. Крім того, нововведення дозволяло заощаджувати час і кошти, які не треба витратити на проведення технічної інвентаризації. З іншого боку, професійні суб'єкти цивільного обороту нерухомості, зокрема нотаріуси та працівники БТІ, висловлювали побоювання, що через зміни в положеннях нормативно-правових актів на ринок нерухомого майна вийдуть незаконно реконструйовані об'єкти, бар'єром для чого виступала обов'язкова поточна технічна інвентаризація.

Водночас сьогодні в контексті окреслених ризиків слід констатувати, що після проходження майже семи років з моменту набуття законної сили відповідними нововведеннями критичних змін в частині рівня охорони суб'єктивних цивільних прав на нерухоме майно та інтересів щодо нього у зв'язку з відмовою від обов'язковості поточної технічної інвентаризації нерухомості не відбулось. Однією з причин цьому виступило те, що технічна інвентаризація переважно виявляла здійснення незаконних змін в об'єкті нерухомого майна, проте не забезпечувала ефективного усунення відповідних ризиків. У зв'язку з цим особа лише не могла продати річ, проте мала можливість надалі користуватись нею. В результаті нововведень частина відповідних змін набула латентного характеру, проте загалом не можна стверджувати, що це сприяло збільшенню або зменшенню відповідних випадків. Ба більше, відповідна проблема віднесена до компетенції органів державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду.

Ураховуючи викладене, необхідно визнати, що оптимізація використання технічної інвентаризації як способу охорони суб'єктивних цивільних прав на нерухоме майно та інтересів щодо нього була проведена досить успішно і склала той випадок, коли суспільний запит задовольняється шляхом зменшення бюрократичних процедур без істотного зниження ефективності охоронних інструментів.

Водночас необхідно відмітити і те, що загалом в Україні застосовним є підхід, апробований у скандинавських країнах, проте з огляду на специфіку суспільної думки його необхідно розглядати як перспективний. Зокрема, в Норвегії, як і в багатьох країнах Європи, значне поширення отримали послуги ріелтора, у зв'язку з чим весь ринок нерухомості обслуговується професійними учасниками, і продавці практично не беруть у ньому участь. Під час підготовки об'єкта нерухомого майна до продажу створюється буклет, який містить кольорові ілюстрації інтер'єру та екстер'єру відповідного об'єкта

та, за наявності, прилеглої території, а також всю необхідну технічну інформацію про нього, включаючи здійснені зміни. В такому разі ріелтор виступає і як посередник (агент) і певною мірою як інспектор. При цьому складання такого буклету має обов'язків характер, що дозволяє стверджувати про обов'язковість поточної технічної інвентаризації.

У зв'язку з цим відповідний буклет виконує одночасно дві функції – рекламну та інформаційну, і забезпечує надання потенційному покупцю вичерпної інформації про відповідний об'єкт нерухомого майна, юридичні операції щодо нього, зокрема перебування в іпотеці, та фізичні зміни, яких він зазнав. Проте, враховуючи те, що наразі в нашому суспільстві культура звернення за професійними послугами ріелторів перебуває на стадії формування і поширеним залишається підхід, в рамках якого власники нерухомості воліють самостійно продавати відповідні активи, окреслена концепція залишається перспективною для України.

Висновки і перспективи подальших досліджень. Підводячи підсумок, необхідно визнати, що технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна, що розташовані на земельній ділянці, займає важливе місце в юридичних механізмах цивільного обороту нерухомого майна. При цьому її охоронне значення є досить чітким, незалежно від того, чи має вона первинний або поточний характер.

Проведення технічної інвентаризації відповідного майна одразу після його створення покликане індивідуалізувати нерухому річ шляхом визначення її складу, фактичної площі та об'єму, технічного стану й таким чином зафіксувати її характеристики, що є умовою ефективного здійснення її власником своїх правоможностей.

Свою чергою поточна технічна інвентаризація нерухомості дозволяє визначити відповідні її реальні характеристики в певний момент часу, а також виявити зміни, яких вона зазнала за певний період часу, й покликана забезпечити інтереси потенційного набувача права власності на відповідну річ. В цьому аспекті слід погодитись із тим, що під час купівлі об'єкта нерухомого майна більші ризики несе саме покупець, який є більш зацікавленим у проведенні технічної інвентаризації потенційного об'єкта покупки [5, с. 257]. Проте надання такої інвентаризації необов'язкового характеру не означає позбавлення учасників відповідних правовідносин можливості використати відповідний охоронний юридичний інструмент.

В умовах коли поточна технічна інвентаризація переважно виявляє незаконні зміни в об'єктах нерухомості, а не забезпечує їх превенцію чи ліквідацію їх наслідків, її використання як обов'язкового охоронного інструмента є сумнівним. Крім того, відмова від обов'язковості такого виду інвентаризації є раціональною, коли відсо-

ток незаконних критичних змін в об'єкті нерухомого майна, що дійсно несуть реальну загрозу здоров'ю та життю фізичної особи та/або майну фізичної чи юридичної особи, є вкрай малим. У зв'язку з цим така відмова є реакцією держави на зменшення випадків здійснення особами незаконних критичних змін в об'єкті нерухомого майна.

Водночас як перспективний підхід слід розглядати наділення ріелторів правами проводити технічну інвентаризацію об'єктів нерухомості,

розташованих на земельних ділянках, в процесі її підготовки до продажу. Такий підхід поєднує в собі ріелторську послугу та сервіс технічної інвентаризації й ненав'язливо забезпечує високий рівень охорони суб'єктивних цивільних прав та інтересів потенційних учасників відповідного правочину. Така модель може найбільш повно проявити свій потенціал у разі досягнення відповідного рівня культури продажу нерухомого майна через професійних учасників ринку. Проте для цього потрібен час.

Список використаних джерел:

1. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI. *Відом. Верхов. Ради України*. 2011. № 34. Ст. 343 (із змінами).
2. Цуриков М. О. Роль технічної інвентаризації в обороті нерухомого майна України. *Бюл. Мін. юстиції України*. 2013. № 1 (135). С. 31–38.
3. Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна: наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 р. № 127, зареєстрований в Міністерстві юстиції України від 10.07.2001 р. за № 582/5773 (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.07.2018 р. № 186). *Офіц. вісн. України*. 2001. № 28. Ст. 1290 (зі змінами).
4. Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: постанова Кабінету Міністрів України від 22.06.2011 р. № 703. *Офіц. вісн. України*. 2011. № 51. Ст. 2035 (зі змінами).
5. Спесівцев Д.С. Нотаріус як спеціальний суб'єкт державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (нормативно-правова база та лекційні записи). Київ : Українська нотаріальна палата, Ін-т підвищення кваліфікації працівників органів юстиції, 2013. 304 с.