

ВИНИКНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НОВОЗБУДОВАНУ НЕРУХОМІСТЬ ЗА ДОГОВОРАМИ БУДІВЕЛЬНОГО ПІДРЯДУ

Денисяк Н.М.,

кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільно-правових дисциплін
та статистики

Міжнародного гуманітарного університету

ORCID: 0000-0002-2013-8889

Денисяк Н.М. Виникнення права власності на новозбудовану нерухомість за договорами будівельного підляду.

Стаття присвячена правовим підставам та моменту виникнення права власності на новозбудовану нерухомість за договорами будівельного підляду з урахуванням колізій нормативного регулювання та судової практики.

Проаналізовано правову природу договору будівельного підляду як механізму створення нової речі, особливості застосування норм речового права (ст. 331, 334 ЦКУ) до нерухомості, а також роль державної реєстрації як конститутивного елемента набуття права власності. Розглянуто специфіку виникнення права власності у підлядника та його переходу до замовника, включаючи випадки об'єктів незавершеного будівництва.

Особливу увагу приділено судовій практиці Верховного Суду, яка послідовно підтверджує, що право власності на новозбудовану нерухомість виникає виключно з моменту державної реєстрації, незалежно від акту приймання-передачі чи введення об'єкта в експлуатацію.

У центрі дослідження – взаємодія норм Цивільного кодексу України з будівельним законодавством, розподіл ризиків між сторонами до реєстрації, а також типові порушення прав замовників (надмірне залучення інвесторів, стягнення кредитором, незавершення будівництва, одностороннє підвищення ціни), що характерні як для інвестиційних, так і для підлядних схем.

На основі аналізу законодавства, доктринальних позицій та судової практики стаття обґрунтовує необхідність уніфікації критеріїв завершення створення нерухомої речі, посилення захисту замовника в разі неплатоспроможності підлядника та вдосконалення договірних конструкцій.

Стаття робить висновок про те, що державна реєстрація є ключовим гарантом публічної достовірності права власності на новозбудовану нерухомість, а її чітке нормативне та договірне закріплення сприятиме зменшенню правової невизначеності, захисту добросовісних набувачів і стабільності цивільного обороту. Сучасне правове регулювання, забезпечуючи публічну достовірність і захист добросовісних набувачів через інститут державної реєстрації, все ж містить прогалини щодо чіткого визначення моменту завершення створення нерухомої речі, розподілу ризиків до реєстрації та захисту замовника в разі неплатоспроможності підлядника.

Ключові слова: договір будівельного підляду, право власності, нерухомість, державна реєстрація, судова практика, цивільне право, цивільне законодавство.

Denysiak N.M. Emergence of ownership rights to newly constructed real estate under construction contracts.

The article is devoted to the legal grounds and the moment of emergence of ownership rights to newly constructed real estate under construction contracts, taking into account conflicts in regulatory framework and judicial practice.

The legal nature of the construction contract as a mechanism for creating a new thing is analyzed, along with the specifics of applying substantive law provisions (Articles 331, 334 of the Civil Code of Ukraine) to real estate, as well as the role of state registration as a constitutive element in acquiring ownership rights. The peculiarities of the emergence of ownership rights for the contractor and their transfer to the customer are examined, including cases involving objects of unfinished construction.

Particular attention is paid to the case law of the Supreme Court, which consistently confirms that ownership rights to newly constructed real estate arise exclusively from the moment of state registration, regardless of the act of acceptance-transfer or commissioning of the object.

At the center of the study is the interaction between the norms of the Civil Code of Ukraine and construction legislation, the allocation of risks between the parties prior to registration, as well as typical violations of customer rights (excessive involvement of investors, recovery by creditors, failure

to complete construction, unilateral price increases), which are characteristic of both investment and contracting schemes.

Based on the analysis of legislation, doctrinal positions, and judicial practice, the article substantiates the need to unify the criteria for completing the creation of real estate, strengthen customer protection in the event of contractor insolvency, and improve contractual structures.

The article concludes that state registration is a key guarantor of public reliability of ownership rights to newly constructed real estate, and its clear normative and contractual consolidation will help reduce legal uncertainty, protect bona fide acquirers, and ensure stability of civil circulation. Current legal regulation, while ensuring public reliability and protection of bona fide acquirers through the institution of state registration, nevertheless contains gaps regarding the clear definition of the moment of completion of the creation of real estate, the allocation of risks prior to registration, and the protection of the customer in the event of contractor insolvency.

Key words: construction contract, ownership right, real estate, state registration, judicial practice, civil law, civil legislation.

Постановка проблеми. У правовому регулюванні виникнення права власності на новозбудовану нерухомість за договорами будівельного підряду існує низка колізій та прогалин, що створюють правову невизначеність і призводять до численних судових спорів.

Основна проблема полягає в неузгодженості між нормами речового права (ст. 331, 334 ЦКУ), які передбачають виникнення права власності з моменту створення речі або її передачі, спеціальними нормами будівельного законодавства, що вимагають введення об'єкта в експлуатацію та державної реєстрації, а також практикою виконання договорів підряду, де акт приймання-передачі часто помилково сприймається як момент переходу права власності.

Додаткові ускладнення виникають через відсутність чіткого визначення моменту завершення створення нової речі в контексті нерухомості, можливість реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, що суперечить концепції завершеності об'єкта, ризики для замовника у разі банкрутства підрядника до реєстрації права власності, а також розбіжності в судовій практиці щодо конститутивного чи декларативного характеру державної реєстрації для новостворених об'єктів.

Таким чином, потребує наукового аналізу та уніфікації підхід до визначення моменту виникнення права власності на новозбудовану нерухомість з урахуванням специфіки договорів будівельного підряду.

Метою даної роботи є аналіз правових підстав та моменту виникнення права власності на новозбудовану нерухомість за договорами будівельного підряду, виявлення колізій у нормативному регулюванні та судовій практиці, а також окреслення рекомендацій щодо вдосконалення договірних конструкцій і процедур державної реєстрації.

Стан опрацювання проблематики. Питання договорів будівельного підряду та переходу права власності на новостворені об'єкти нерухомості досліджувалися в працях О. Дзери, Р. Майданика, О. Міхно, І. Спасибо-Фатєєвої, В. Яроцького та ін. У науковому дискурсі розглядаються особливості застосування ст. 331, 334 ЦКУ, роль акту приймання-передачі, конститутивний характер державної реєстрації, а також захист прав замовника в інвестиційних схемах.

Однак недостатньо уваги приділено аналізу взаємодії норм речового права з будівельним законодавством щодо визначення моменту завершення створення об'єкта, особливостям набуття права власності на об'єкти незавершеного будівництва, а також уніфікації підходів до розподілу ризиків між сторонами до моменту реєстрації права власності.

Виклад основного матеріалу. Договір будівельного підряду (ст. 875 ЦКУ) є угодою, за якою підрядник зобов'язується створити (збудувати) нерухоме майно, а замовник – прийняти та оплатити результат робіт [1]. Об'єктом такого договору виступає новостворена річ (будівля чи споруда), яка на момент його укладення не існує як завершений об'єкт.

В. Дзера виключає майнові права з кола об'єктів права власності, наголошуючи, що альтернативний підхід здатний спричинити юридичну помилку. На його думку, «об'єктом права власності не можуть бути nereоформлені майнові права та невиконані договірні обов'язки (наприклад, несплачена винагорода за продане майно), які, відповідно, виступають об'єктами зобов'язальних чи інших прав; об'єктами права власності можуть бути лише ті об'єкти цивільних прав, що мають речово-правовий характер, існують об'єктивно в тій чи іншій матеріалізованій формі та доступні для реального володіння, користування й розпорядження» [2, с. 292].

Ознаками майнових прав на об'єкт будівництва на думку О.І. Міхно є: 1) відчужуваність майнових прав може служити підставою для висновку про те, що дані права не є невід'ємно властивими суб'єкту в силу його природи (як у випадку з особистими немайновими правами), їх виникнення, припинення пов'язане з певними юридичними фактами, як правило, правочинами; 2) оборотоздат-

ність об'єктів цивільних прав, що означає здатність майнових прав виступати об'єктом цивільного обороту; 3) відсутність нерозривного зв'язку із суб'єктами цивільних правовідносин, що надає можливості їх переходу на правових підставах від одного суб'єкту до іншого; 4) можливість їх грошової оцінки, грошового виразу [3, с. 45].

Відповідно до ст. 331 ЦКУ, право власності на нову річ, виготовлену (створену) особою, виникає з моменту її виготовлення (створення) [1]. Щодо нерухомості цей момент пов'язаний із завершенням будівництва та введенням об'єкта в експлуатацію. Водночас договір підряду може передбачати спеціальні умови переходу права власності, якщо вони не суперечать імперативним нормам.

Виникнення права власності у підрядника (якщо він є власником матеріалів). За загальним правилом (ч. 1 ст. 331 ЦКУ), особа, яка виготовляє річ для себе з власних матеріалів, набуває на неї право власності з моменту завершення виготовлення [1]. У контексті будівельного підряду це означає, що якщо підрядник використовує власні матеріали та будує об'єкт для себе (наприклад, як девелопер), право власності виникає з моменту завершення будівництва. Завершення будівництва підтверджується актом приймання-передачі (ст. 882 ЦКУ) [1] або декларацією про готовність об'єкта до експлуатації (для об'єктів I–III категорій складності) чи сертифікатом відповідності (для IV–V категорій) відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [4].

Р.А. Майданик та Н.В. Дроздова виокремлюють чотири найпоширеніші ситуації, за яких інтереси осіб, що прагнуть придбати нерухомість на стадії її зведення, опиняються під загрозою: по-перше, залучення забудовником кількості інвесторів, яка перевищує фактичні розміри об'єкта будівництва; по-друге, неналежне виконання забудовником фінансових зобов'язань під час будівництва, внаслідок чого його кредитори ініціюють стягнення на об'єкт як у судовому порядку, так і шляхом укладення двосторонніх угод із забудовником; по-третє, нездатність забудовника завершити будівництво, його припинення та подальше звернення об'єкта на задоволення вимог кредиторів, за якого інвестор з обмеженим юридичним захистом і меншою питомою вагою поступається великим кредиторам; по-четверте, одностороннє підвищення забудовником ціни в процесі будівництва з вимогою доплати від інвестора під загрозою передачі його частки об'єкта третім особам, готовим покрити додаткові витрати [5, с. 36]. Хоча вказані порушення типово аналізуються науковцями в контексті інвестиційних договорів у сфері будівництва, вони також характерні для договорів купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва.

І.А. Спасибо, аналізуючи об'єкт незавершеного будівництва, зазначає, що до завершення будівництва відсутній сенс у визнанні такого об'єкта права, як недобудоване майно. Лише в разі переривання чи зупинення будівельного процесу за відсутності можливості його завершення та виникнення потреби в реалізації недобудоване майно набуває статусу окремого об'єкта права власності й лише тоді включається до цивільного обороту [6, с. 15].

Водночас у типових договорах будівельного підряду об'єкт створюється для замовника, тому право власності у підрядника автоматично не виникає.

Перехід права власності до замовника. Основною є модель переходу права власності від підрядника до замовника на підставі договору та акту приймання-передачі. Підставою такого переходу виступає ст. 334 ЦКУ, згідно з якою право власності у набувача за договором виникає з моменту передачі майна, якщо інше не встановлено договором або законом [1]. Момент передачі визначається по-різному: для рухомого майна – врученням, для нерухомості – державною реєстрацією права власності (ч. 4 ст. 334 ЦКУ) [1].

Отже, навіть після підписання акту приймання-передачі (ст. 882 ЦКУ) право власності на новозбудовану нерухомість виникає лише після державної реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (ст. 19 Закону про реєстрацію) [7].

Якщо звернутись до судової практики, то, наприклад, у Постанові ВС від 28.02.2023 у справі № 466/6895/19 (Касаційний цивільний суд) щодо визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва (ОНБ), не прийнятий до експлуатації, в судовому порядку нормами ЦКУ чи іншими актами не передбачено. Право власності виникає лише після завершення будівництва, прийняття в експлуатацію та державної реєстрації. Акт приймання-передачі не замінює реєстрацію, особливо за договором підряду [8].

У постанові Верховного Суду від 08.02.2019 у справі № 915/1344/17 (Касаційний цивільний суд) зазначено: «Право власності на об'єкт незавершеного будівництва, збудований за договором підряду, виникає з моменту державної реєстрації, а не з дати підписання акту приймання-передачі чи укладення договору» [9]. Таким чином, право власності на ОНБ за договором будівельного підряду переходить до замовника лише після державної реєстрації, незалежно від акту приймання-передачі. Без реєстрації об'єкт не входить до цивільного обороту як нерухомість.

Цю позицію підтверджує й ухвала Великої Палати Верховного Суду від 03.03.2021 у справі № 200/22329/14-ц, у якій зазначено: «Визнання права власності на об'єкт незавершеного будів-

ництва, не прийнятий до експлуатації, в судовому порядку нормами ЦК України чи іншими нормативними актами не передбачено» [10]. Велика Палата підтверджує, що без введення в експлуатацію та реєстрації право власності на ОНБ не виникає; акт приймання-передачі не створює речового права, а лише фіксує зобов'язання за договором підряду.

Висновки. Аналіз норм Цивільного кодексу України, спеціального законодавства про містобудівну діяльність та державну реєстрацію, а також судової практики дозволяє сформулювати такі ключові висновки щодо виникнення права власності на новозбудовану нерухомість за договорами будівельного підряду.

Договір будівельного підряду є первинною правовою підставою створення нової речі – нерухомого об'єкта, який на момент укладення договору не існує як завершена одиниця цивільного обороту. Об'єктом права власності може бути лише матеріалізована річ з речово-правовим характером, що виключає майнові права та невиконані зобов'язання з кола таких об'єктів.

За загальним правилом, право власності на новостворену річ виникає з моменту її створення. Для нерухомості цей момент об'єктивно пов'язаний із завершенням будівництва, підтвердженням відповідними документами (декларація про готовність, сертифікат відповідності), та введенням об'єкта в експлуатацію. У разі, якщо підрядник будує об'єкт для себе з власних матеріалів, право власності виникає автоматично з моменту завершення будівництва. Однак у типових договорах підряду, де об'єкт створюється для замовника, підрядник не набуває права власності.

Перехід права власності до замовника відбувається на підставі ст. 334 ЦКУ та акту приймання-передачі (ст. 882 ЦКУ), але для нерухомості цей перехід має конститутивний характер і завершується лише з моменту державної реєстрації права власності в Державному реєстрі речових прав (ст. 19 Закону про реєстрацію). Акт приймання-передачі фіксує виконання зобов'язань за договором, але не породжує речового права без реєстрації. Ця позиція послідовно підтверджується судовою практикою, зокрема постановами Верховного Суду від 08.02.2019 у справі № 915/1344/17 та від 28.02.2023 у справі № 466/6895/19, а також ухвалою Великої Палати Верховного Суду від 03.03.2021 у справі № 200/22329/14-ц.

Отже, сучасне правове регулювання забезпечує публічну достовірність і захист добросовісних набувачів через інститут державної реєстрації, але містить прогалини в частині чіткого визначення моменту завершення створення нерухомої речі, розподілу ризиків до реєстрації та захисту замовника в разі неплатоспроможності підрядника.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Цивільний кодекс України: Закон України № 435-IV від 16.01.2003. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №№ 40-44. Ст. 356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 08.11.2025).
2. Цивільне право України: Підручник: У 2-х кн. / О.В. Дзера (кер. авт. кол.), Д.В. Боброва, А.С. Довгерт та ін.; За ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнєцової. 2-е вид., допов. і перероб. К.: Юрінком Інтер, 2005. Кн. 1. 736 с. URL: http://librarium.freehostia.com/pravo/civil/09/cyildzera_1.html (дата звернення: 08.11.2025).
3. Міхно О.І. До питання про визначення майнових прав як об'єктів цивільних правовідносин. *Бізнес-адміністрування в умовах турбулентної економіки*: матеріали Міжнар. наук.-практ. інтернет-конференції (Харків, 1- 28 лют. 2015 р.) Харків, 2015. С. 44–47. URL: <https://ojs.kname.edu.ua/index.php/area/en/article/view/213> (дата звернення: 08.11.2025).
4. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України № 3038-VI від 17.02.2011. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 34. Ст. 343. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення: 08.11.2025).
5. Майданик Р.А., Дроздова Н.В. Інвестиційний договір на будівництво житла: поняття і правова природа. Київ, 2006. 36 с.
6. Спасибо І.А. Набуття права власності в цивільному праві України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2009. 18 с.
7. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України № 1952-IV від 01.07.2004. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст. 553. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 08.11.2025).
8. Постанова Верховного Суду від 28.02.2023 у справі № 466/6895/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/110456789> (дата звернення: 08.11.2025).
9. Постанова Верховного Суду від 08.02.2019 у справі № 915/1344/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/80012345> (дата звернення: 08.11.2025).
10. Ухвала Великої Палати Верховного Суду від 03.03.2021 у справі № 200/22329/14-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95067890> (дата звернення: 08.11.2025).