

лення та розвитку. Стаття присвячена характеристиці видів договорів щодо переходу права власності на землю та права землекористування.

Ключові слова: цивільно-правові договори, ринок землі, права на землю.

Аннотація

Фролова Н. В. Гражданско-правовые договоры в сфере земельных участков. – Статья.

Договорные отношения в сфере приобретения прав на землю получают распространение в наше время. Развивается рынок земель, из-за чего вопрос приобретения прав на землю на договорных началах требует совершенствования и развития. Статья посвящена характеристике видов договоров в сфере права собственности на землю и права землепользования.

Ключевые слова: гражданско-правовые договоры, рынок земли, права на землю.

Summary

Frolova N. V. Civil contracts in the field of land. – Article.

Contractual relations in the acquisition of rights to land are becoming more common in our time. Developed land market through the issue of land rights acquisition on a contractual basis require improvement and development. The article investigates types of agreements on transfer of land ownership and land use rights.

Key words: civil contracts, land market, land rights.

УДК 347.122:347.24:349.442:332.8

А. О. Синельникова

ЩОДО ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТТЯ ОБ'ЄКТА НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА

Об'єкти незавершеного будівництва на сьогодні є фактично вилученими з господарського обігу суб'єктів господарювання через низку причин, серед яких такі: різні підходи на практиці до визначення об'єкта незавершеного будівництва, що призводить до проблем із реєстрацією права власності на такі об'єкти, їх відчуженням, реєстрацією права власності на ці об'єкти новими власниками та неоднозначної судової практики в цій сфері. У зв'язку із цим уточнення поняття об'єкта незавершеного будівництва має важливе значення в дослідженні правового режиму об'єкта незавершеного будівництва.

На практиці зростає кількість позовів про визнання недійсними договорів відчуження об'єктів незавершеного будівництва, а дій державних реєстраторів прав на такі об'єкти – незаконними, з'являються фіктивні договори відчуження будівельних матеріалів тощо. Причинами такої ситуації на практиці є відсутність виробленого судами України єдиного підходу у вирішенні спорів, пов'язаних з участю об'єктів незавершеного будівництва в господарському обігу суб'єктів господарювання.

Єдиний підхід у визначенні поняття об'єкта незавершеного будівництва відсутній і на законодавчому рівні, зокрема в Законі України «Про іпотеку», Положенні про надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам для придбання в сільській місцевості завершених або незавершених будівництвом індивідуальних житлових будинків, наказі Фонду державного майна України «Про затвердження Класифікатора державного майна». Деякі нормативно-правові акти, наприклад Цивільний кодекс України та Постанова Кабінету Міністрів України «Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів», не ви-

значають поняття об'єкта незавершеного будівництва взагалі, проте встановлюють його окремі ознаки. Подібний стан законодавства зумовлює проблеми у визначенні правового режиму об'єктів незавершеного будівництва.

На теоретичному рівні над визначенням поняття об'єкта незавершеного будівництва працювали такі автори, як А.С. Савченко [6, с. 64], Г.Р. Мацюк [7, с. 11], Е.Ц. Батуєва [8, с. 5], С.М. Сліпченко [9, с. 31], О.М. Козирь [10, с. 26], Ю.О. Ходико [11, с. 95] та інші. При цьому досить часто запропоновані визначення містять протилежні наукові підходи. Єдиного підходу у визначенні поняття об'єкта незавершеного будівництва, який би повністю задовольняв потреби теорії й практики, наразі не вироблено.

З огляду на вищезазначене дослідження питання щодо визначення поняття об'єкта незавершеного будівництва є актуальним.

Метою цієї статті є уточнення поняття об'єкта незавершеного будівництва, виходячи з існуючих та запропонованих ознак цього об'єкта.

Поставлена мета досягається шляхом аналізу існуючих положень законодавства, що регулюють режим об'єктів незавершеного будівництва, практики та теорії, а також дослідження й виокремлення ознак об'єкта незавершеного будівництва.

Господарський суд Донецької області, вирішуючи справу, пов'язану з реєстрацією об'єкта незавершеного будівництва, визначає його як «об'єкт будівництва, на який видано дозвіл на будівництво, понесені витрати на його спорудження та не прийнятий в експлуатацію відповідно до законодавства» [1]. Господарський апеляційний суд Київської області, навпаки, у своєму рішенні спирається на положення Цивільного кодексу України, визначаючи об'єкт незавершеного будівництва як сукупність будівельних матеріалів [2].

Можна зробити висновок, що на практиці відсутній єдиний підхід до визначення об'єкта незавершеного будівництва.

Під об'єктом незавершеного будівництва, відповідно до ст. 1 Закону України «Про іпотеку», розуміється «об'єкт будівництва, на який видано дозвіл на будівництво, понесені витрати на його спорудження та не прийнятий в експлуатацію відповідно до законодавства» [3].

Визначення поняття об'єкта незавершеного будівництва як об'єкта, щодо якого будівництво розпочато, але який не прийнято в експлуатацію на підставі оформлених відповідно до чинного законодавства документів, також дає Положення про надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам для придбання у сільській місцевості завершених або незавершених будівництвом індивідуальних житлових будинків [4].

Інше визначення об'єкта незавершеного будівництва як об'єкта, щодо якого розпочато будівництво, але який не прийнято в експлуатацію, включаючи законсервованій об'єкт, міститься в наказі Фонду державного майна України «Про затвердження Класифікатора державного майна» [5].

З вищенаведених визначень об'єкта незавершеного будівництва можна виокремити його першу ознаку: будівництво об'єкта незавершеного будівництва розпочато на підставі всіх необхідних дозволів, ліцензій тощо, але призупинено (законсервовано), об'єкт не прийнято в експлуатацію у встановленому законом порядку.

Водночас доречно також зазначити, що в чинних нормативно-правових актах існує неузгодженість: об'єкт незавершеного будівництва до прийняття його в експлуатацію за контекстом Постанови Кабінету Міністрів України «Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів» законодавець відносить до нерухомого майна без роз'яснень причин та підстав такої класифікації, водночас відповідно до ст. 331 Цивільного кодексу України «до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна)» [12].

Виходячи з наведеного вище, можна зробити висновок, що в законодавстві відсутній єдиний підхід до визначення об'єкта незавершеного будівництва та несформовано позицію щодо його приналежності до рухомого чи нерухомого майна.

У науковій літературі також відсутня єдність щодо визначення поняття об'єкта незавершеного будівництва. Так, С.М. Сліпченко визначав незавершене будівництво як цілісний об'єкт, а не як сукупність будівельних матеріалів, при цьому розглядав його як матеріал для майбутніх конструкцій [9, с. 31].

Г.Р. Мацюк, навпаки, доводить, що об'єкт незавершеного будівництва складається з незавершеного будівництвом майна, а також із будівельних матеріалів, які були використані в процесі будівництва цього об'єкта та стали його невід'ємною складовою [7, с. 11]. Цю позицію підтримує також Е.Ц. Батуєва та О.М. Козир, які також наголошують на тому, що об'єкт незавершеного будівництва не можна вважати лише матеріалом для майбутніх конструкцій, оскільки він є об'єктом, що складається з усіх матеріалів та конструкцій, використаних у процесі його будівництва [10, с. 26].

Інші визначення об'єкта незавершеного будівництва надаються А.С. Савченко та Ю.О. Ходико, але вони повною мірою не відображають усіх особливостей об'єкта незавершеного будівництва, а лише акцентується на його окремих додаткових ознаках. Так, А.С. Савченко вважає об'єкт незавершеного будівництва новоствореним об'єктом нерухомості, який виникає тільки у зв'язку з активними діями людини [6, с. 64]. На думку Ю.О. Ходико, об'єктом незавершеного будівництва є цілісний майновий комплекс, ціна на який складається, виходячи, зокрема, з відсотка готовності, стану споруди, географічного розташування тощо [11, с. 95]. Таким чином, визначення, запропоноване А.С. Савченко, акцентує увагу на тому, що об'єкт незавершеного будівництва створюється в результаті активних дій людини, що й так постає з інших наведених визначень. Визначення, надане Ю.О. Ходико, формує підхід у визначенні ціни таких об'єктів, проте не відображає особливостей його правового режиму.

З аналізу наведених вище теоретичних визначень об'єкта незавершеного будівництва можна вивести його другу ознаку: об'єкт незавершеного будівництва складається з незавершеного будівництвом майна (фундамент, стіни тощо), а також із будівельних матеріалів, які були використані в процесі будівництва цього об'єкта та стали його невід'ємною складовою.

У теоретичних дослідженнях В.В. Вітрянського [13, с. 241] та Г.М. Грищенко [14, с. 123] звертається увага на те, що об'єкт, який будується на підставі

договору підряду, є виключно об'єктом зобов'язання, що постає з договору підряду, та не може розглядатися як об'єкт речових прав. Ґрунтуючись на цих дослідженнях, доречно вивести третю ознаку об'єкта незавершеного будівництва: об'єкт незавершеного будівництва не є предметом жодних договорів будівельного підряду.

Для підтвердження обґрунтованості вищенаведеної ознаки доречно звернути увагу на судову практику Вищого Арбітражного Суду Російської Федерації та федеральних окружних судів, які визначають об'єкти незавершеного будівництва як об'єкти нерухомості, призначені для подальшого завершення будівництвом, які не є предметом договорів будівельного підряду й вважаються законсервованими, оскільки якщо об'єкт будівництва є предметом чинних договорів будівельного підряду, то про нього не можна говорити як про об'єкт нерухомості в цілому та об'єкт речових прав зокрема, оскільки він є об'єктом зобов'язання, що постає з договору будівельного підряду [15].

Виходячи з вищенаведених ознак об'єкта незавершеного будівництва, пропонується таке його визначення. Об'єкт незавершеного будівництва – це об'єкт, будівництво якого розпочато на підставі всіх необхідних дозволів, ліцензій тощо, але призупинено (законсервовано), який не прийнято в експлуатацію у встановленому законом порядку, що складається з незавершеного будівництвом майна (фундамент, стіни тощо), а також із будівельних матеріалів, які були використані в процесі будівництва цього об'єкта й стали його невід'ємною складовою, та не є предметом жодних договорів будівельного підряду.

Враховуючи уточнене та запропоноване вище визначення об'єкта незавершеного будівництва, доречно доповнити ст. 331 Цивільного кодексу України та ст. 139 Господарського кодексу України частинами такого змісту: «Об'єкт незавершеного будівництва – це об'єкт, будівництво якого розпочато на підставі всіх необхідних дозволів, ліцензій тощо, але призупинено (законсервовано), який не прийнято в експлуатацію у встановленому законом порядку. Об'єкт незавершеного будівництва складається з незавершеного будівництвом майна (фундамент, стіни тощо), а також із будівельних матеріалів, які були використані в процесі будівництва цього об'єкта й стали його невід'ємною складовою, та не є предметом жодних договорів будівельного підряду».

Введення запропонованого поняття в Господарський кодекс України та Цивільний кодекс України дозволить впорядкувати відносини, пов'язані з реєстрацією права власності на об'єкти незавершеного будівництва, їх відчуженням, та дозволить уникнути множинності тлумачення цього поняття на практиці. Водночас питання правового режиму об'єкта незавершеного будівництва та його приналежності до рухомого чи нерухомого майна потребують подальшого дослідження.

Література

1. Рішення Господарського суду Донецької області за позовом ТОВ «РосУкрОйл» до Комунального підприємства «Артемівське бюро технічної інвентаризації» та до Артемівської міської ради (Справа № 14/293пн) від 13 грудня 2010 р. // Єдиний державний реєстр судових рішень України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/12834442>.

2. Рішення Київського апеляційного господарського суду за апеляційною скаргою ПП «Вілта-Сервіс» до ПАТ «Райфайзенбанк Аваль» (Справа № 34/149) від 31 серпня 2011 р. // Єдиний державний реєстр судових рішень України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/128883442>.
3. Про іпотеку : Закон України від 5 червня 2003 р. // Закони України. – 2003. – Т. 1. – С. 12–34.
4. Про затвердження Положення про надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам для придбання у сільській місцевості завершених або незавершених будівництвом індивідуальних житлових будинків : Наказ Мінагрополітики України від 25 квітня 2001 р. // Урядовий кур'єр. – 2001. – № 35. – С. 5–14.
5. Про затвердження Класифікатора державного майна : Наказ Фонду державного майна України від 15 березня 2006 р. // Офіційний вісник України. – 2006. – № 29. – С. 7–13.
6. Савченко А.С. Форма та види існування об'єктів незавершеного та самочинного будівництва як об'єктів цивільних правовідносин / А.С. Савченко // Право і суспільство. – 2011. – № 5. – С. 61–68.
7. Батуева Е.Ц. Хозяйственно-правовое регулирование отношений, связанных с объектом незавершенного строительства как недвижимым имуществом : автореф. дисс. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.04 «Господарське право; господарсько-процесуальне право» / Е.Ц. Батуева ; Харьковський національний університет імені В.Н. Каразіна. – Х., 2004. – 25 с.
8. Мацюк А.С. Правовий режим об'єктів незавершеного будівництва / А.С. Мацюк // Юридична газета. – 2011. – № 10–11. – С. 12–20.
9. Слипченко С.С. Ещё раз о праве собственности на объекты незавершенного строительства / С.С. Слипченко // Адвокат. – 2010. – № 3. – С. 17–22.
10. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе Российской Федерации / О.М. Козырь // Домашний адвокат. – 1996. – № 7–8. – С. 8–12.
11. Ходико Ю.С. Об'єкт незавершеного будівництва та особливості його правового режиму / Ю.С. Ходико // Вісник прокуратури. – 2011. – № 9. – С. 89–95.
12. Цивільний кодекс України : станом на 01 січня 2013 р. – К. : Парлам. вид-во, 2013. – 368 с.
13. Витрянский В.В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе / В.В. Витрянский // Хозяйство и право. – 2003. – № 6. – С. 6–10.
14. Грищенко Г.М. Господарсько-правове регулювання організації і здійснення капітального будівництва і України : [монографія] / Г.М. Грищенко. – Донецьк : Юго-Восток, 2012. – 210 с.
15. Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости : Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13 ноября 1997 р. // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2003. – № 11. – С. 21–28.

Анотація

Синельникова А. О. Щодо визначення поняття об'єкта незавершеного будівництва. – Стаття.

У статті здійснено дослідження та порівняння визначень об'єкта незавершеного будівництва в нормативно-правових актах, судовій практиці та в теоретичних дослідженнях авторів з України та Росії, виведення основних ознак об'єкта незавершеного будівництва з досліджуваних джерел, а також виокремлення нової ознаки цього об'єкта. За результатами дослідження на підставі виокремлених ознак об'єкта незавершеного будівництва надається нове визначення поняття об'єкта незавершеного будівництва, яким пропонується доповнити Цивільний кодекс України та Господарський кодекс України.

Ключові слова: об'єкт незавершеного будівництва, поняття об'єкта незавершеного будівництва, реєстрація об'єкта незавершеного будівництва.

Аннотация

Синельникова А. А. Относительно определения понятия объекта незавершенного строительства. – Статья.

В статье проведено исследование и сравнение определений объекта незавершенного строительства в нормативно-правовых актах, судебной практике и в теоретических исследованиях авторов из Украины и России, выделение основных признаков объекта незавершенного строительства из исследуемых источников, а также нового признака этого объекта. По результатам исследования на основании выделенных признаков объекта незавершенного строительства предоставляется новое определение понятия объекта незавершенного строительства, которым предлагается дополнить Гражданский кодекс Украины и Хозяйственный кодекс Украины.

Ключевые слова: объект незавершенного строительства, понятие объекта незавершенного строительства, регистрация объекта незавершенного строительства.

Summary

Sinelnikova A. O. About defining the definition of construction in process. – Article.

This article provides definitions of research and comparison facility under construction in legal acts, judicial practice and theoretical studies by authors from Ukraine and Russia, the withdrawal of the main signs of incomplete construction of the studied sources, and the isolation of the new features of object 'object'. The study examined evidence on the basis of incomplete construction provided a new definition of the unfinished building, which supplements the Civil Code of Ukraine and the Commercial Code of Ukraine.

Key words: construction in progress, definition of construction in progress, recording of the construction in progress.

УДК 347.77 (477)

Р. Е. Эннан

ОСОБЕННОСТИ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ СПОСОБОВ ЗАЩИТЫ ПРАВ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ В ЕВРОПЕЙСКОМ СОЮЗЕ

Результаты интеллектуальной деятельности занимают особое место в едином общем рынке Европейского Союза (далее – ЕС), оказывая значительное влияние на развитие новых технологий и инноваций. Однако без эффективных мер по обеспечению защиты прав правообладателей говорить о развитии инновационной деятельности, новых технологий не приходится, как, впрочем, и о привлечении инвестиций в эту сферу. В связи с этим необходимо, чтобы материальное право интеллектуальной собственности, являющееся в значительной степени составной частью *acquis communautaire* (достижений ЕС), было обеспечено эффективными мерами правовой защиты в рамках всего ЕС. Это стало бы инструментом для успешного развития внутреннего рынка, для обеспечения соблюдения прав на результаты интеллектуальной деятельности всех правообладателей, которые обладали бы эффективными механизмами юридической защиты своих прав.

Как известно, страны-члены ЕС являются участниками Соглашения о торговых аспектах прав интеллектуальной собственности (ТРИПС), которое содержит положения об обеспечении защиты прав на интеллектуальную собственность (ч. 3), являющиеся общепризнанными международными стандартами по защите прав на результаты интеллектуальной деятельности, применимыми в странах-членах ЕС. Кроме того, государства-члены ЕС являются также участниками целого ряда международных универсальных соглашений в сфере правовой охраны интеллектуальной собственности, содержащих специальные положения об обеспечении защиты прав на результаты интеллектуальной собственности.

Однако в законодательстве государств-членов ЕС продолжают сохраняться значительные расхождения в том, что касается мер по обеспечению защиты прав на интеллектуальную собственность. К ним можно отнести прежде всего вопросы, касающиеся применения временных мер, используемых для обеспечения сохранности доказательств, вопросы расчета причиненного ущерба, применения процедур по прекращению посягательства на права в отношении результатов интеллектуальной деятельности. Указанные расхождения в национальных законодательствах отрицательно отражаются на функционировании единого рынка ЕС и не позволя-