

правових актів традиційних отраслей права, отраслей законодавства, а також інших комплексних нормативних правових актів.

**Степашко А.А.**  
студент III курсу  
юридичного факультету  
Науковий керівник: к.ю.н.,  
доцент Шарая А.А.

## **ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПОРЯДКУ НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НОВОСТВОРЕНЕ НЕРУХОМЕ МАЙНО**

Статтею 41 Конституції України визначено, що кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Право власності набувається у порядку, визначеному законом.

Право власності вважається набутим правомірною, якщо інше прямо не впливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом.

В юридичній літературі способи набуття права власності прийнято поділяти на первісні та похідні.

До первісних способів набуття права власності відносять способи, при яких право власності виникає на річ (майно) вперше або незалежно від права попереднього власника або його волі. До цих способів відносять і виготовлення (створення) нової речі внаслідок виробничої діяльності (виробництво).

Виробництво є найпоширенішим первісним способом набуття права власності. Створення нової речі як у промислових масштабах, так і в одиночному екземплярі, незалежно від форми власності, характеризує процес розширеного відтворення. Відповідно до закону, 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, є власником цієї речі.

Законодавець визначив особливості набуття права власності на новостворене нерухоме майно (житлові будівлі, споруди тощо). На такі об'єкти право власності виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації.

Слід звернути увагу на те, щодо завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна). За заявою заінтересованої особи суд може визнати її власником недобудованого

нерухомого майна, якщо буде встановлено, що частка робіт, яка не виконана відповідно до проекту, є незначною.

Стосовно проблем врегулювання спорів в судовому порядку, то 21 грудня 2012 року на засіданні пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ було обговорено та взято до відома інформацію про узагальнення судової практики розгляду цивільних справ про захист права власності та інших речових прав.

Цікавим є положення про те, що суди при розгляді справ про визнання права власності на самочинне будівництво повинні належним чином перевіряти, чи було питання оформлення права власності на самочинне будівництво предметом розгляду компетентного державного органу, рішення якого чи його відсутність давали б підстави вважати про наявність спору про право.

Суд не повинен замінити органи, які зобов'язані видавати дозволи на будівництво й узгоджувати забудови; визнання права власності на самочинне будівництво в судовому порядку має залишатися винятковим способом захисту права. Тому судам необхідно з'ясовувати, чи звертався позивач до компетентних органів із питання узаконення самочинного будівництва, чи було відмовлено компетентними органами у вирішенні зазначеного питання.

Доцільно розглянути питання набуття права власності на земельні ділянки, що були виділені для будівництва житлових будинків. Фактично збудувавши їх до 1992 року, громадяни своєчасно не оформили право власності на них. Постановою Кабінету Міністрів України від 09 вересня 2009 року «Про затвердження Тимчасового порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом приватних житлових будинків садибного типу, дачних та садових будинків з господарськими спорудами і будівлями, споруджених без дозволу на виконання будівельних робіт» було передбачено, що підставою для оформлення права власності на приватні житлові будинки, дачні та садові будинки, споруджені до 05 серпня 1992 року, є складений БТІ висновок про технічний стан будівлі та документ, що засвідчує право власності або користування земельною ділянкою, на якій вона розміщена. Зазначена постанова втратила чинність 02 червня 2011 року. Законом України від 17 лютого 2011 року «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлено, що прийняття в експлуатацію зведених до 31 грудня 2009 року індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, здійснюється інспекціями державного архітектурно-будівельного контролю за результатами технічного обстеження будівельних конструкцій та інженерних мереж таких об'єктів за наявності документа, що посвідчує право власності або користування земельною ділянкою, на якій вони розташовані.

Виходячи зі змісту частин першої, другої статті 331 ЦК, частини першої статті 182 ЦК право власності на новостворене нерухоме майно виникає у особи, яка створила це майно, після закінчення будівництва об'єкта нерухомості, введення його в експлуатацію, отримання свідоцтва про право власності та реєстрації права власності.

До виникнення права власності на новозбудоване нерухоме майно право власності існує лише на матеріали, обладнання та інше майно, що було використано в процесі будівництва (частина третя статті 331 ЦК), відтак статтею 331 ЦК не передбачено можливості визнання права власності на недобудоване нерухоме майно в судовому порядку.

При цьому, визнаючи право власності на матеріали чи обладнання, суд у своєму рішенні має зазначити (поіменувати) ці матеріали чи обладнання.

Виходячи з вищевказаного, можна зробити наступний висновок: за останні роки в Україні прийнято ряд нормативних актів, що визначають основні засади набуття права власності на новостворене нерухоме майно. Але прийняття названих та інших законодавчих актів не вирішило питання визначення вичерпного переліку видів нерухомого майна, процедури оформлення права власності, особливостей правового обороту незавершеного будівництвом об'єктів нерухомості та багато інших. Тому звернення до цієї теми є вельми актуальним як для науки цивільного права, так і законотворчої діяльності.

**Ревкова А.К.**

студентка 4 курсу

юридичного факультету

Запорізького національного

університету

Науковий керівник: Шарая А.А.,

к.ю.н, доцент кафедри цивільного

права ЗНУ

## **ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ ДОГОВОРУ ДОВІЧНОГО УТРИМАННЯ**

Актуальність обраної теми зумовлюється зростанням випадків укладання такого специфічного різновиду договорів як довічного утримання. Проте невірне сприйняття його правової природи може викликати не лише неправильне застосування норм цивільного законодавства, а й порушення прав та свобод осіб (як тих, що укладають цей договір, так і третіх осіб). Дослідженню цього різновиду договору присвячені роботи багатьох вчених, в т.ч. Є.О. Мічурін, С.О. Сліпченко, О.В. Соболева, Т.В. Варфоломеєвої, В.А.Тархова, О.А. Підпригори та ін.

В Цивільному кодексі України наведена легальна дефініція, відповідно до якої договір довічного утримання – це договір, за яким одна сторона (відчужувач) передає другій стороні (набувачеві) у власність житловий будинок, квартиру або їх частину, інше нерухоме майно або рухоме майно, яке має значну цінність, взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно. Договір довічного утримання підлягає нотаріальному посвідченню (державним або приватним