

УДК 347.124

DOI: <http://doi.org/10.5281/zenodo.3702439>

В.Я. ПОГРЕБНЯК,

суддя Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду, докторант кафедри цивільного права № 2 Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого, кандидат юридичних наук, м. Харків, Україна; e-mail: pogrebnyak.v.y@gmail.com; ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7195-0845>

МЕХАНІЗМ ВИНИКНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НОВОСТВОРЕНИЙ ОБ'ЄКТ НЕРУХОМОСТІ: АНАЛІЗ ЧИННОЇ НОРМАТИВНОЇ МОДЕЛІ

V.YA. POHREBNIYAK,

Judge at the Commercial Court of Cassation on the Supreme Court, Doctoral Candidate, Chair of Civil Law # 2, Yaroslav Mudryi National Law University, Ph.D. in Law, Kharkiv, Ukraine; e-mail: pogrebnyak.v.y@gmail.com; ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7195-0845>

MECHANISM OF EMERGENCE OF PROPERTY RIGHT ON NEW-BUILD IMMOVABLE THING: ANALYSES OF CURRENT NORMATIVE MODEL

АНОТАЦІЇ (ABSTRACTS), КЛЮЧОВІ СЛОВА (KEY WORDS)

Постановка проблеми. Станом на сьогодні механізм виникнення права власності на об'єкти нерухомого майна має суттєві прогалини. Це підтверджено науковими дискусіями щодо сутності окремих елементів виникнення права власності на новозбудований об'єкт нерухомого майна, а також судовою практикою з розгляду відповідних справ. **Метою** статті є визначення специфіки механізму виникнення права власності на новозбудований об'єкт нерухомості в контексті співвідношення між його елементами. механізму виникнення права власності на об'єкти нерухомого майна, а також його компонентів. Застосовано **методи** динамічного аналізу стану чинної моделі виникнення права власності на новозбудований об'єкт нерухомого майна та порівняльно-правового аналізу норм чинного цивільного законодавства України. **Результати.** Визначені елементи, що входять до складу моделі; встановлено характер взаємодії між ними. Визначена правова природа легітиміційних процедур в механізмі спричинення визначеного юридичного наслідку, а також сутність таких компонентів як реєстрація повідомлення про початок виконання будівельних робіт або отримання дозволу на їх виконання, прийняття новозбудованої нерухомості в експлуатацію та реєстрація права власності на таку річ. Показано, що відповідно до традиційної юридичної схематизації особа повинна набувати право власності об'єкт нерухомого майна з моменту його створення, що пов'язується з набуттям ним ознак, визначених ст.181 Цивільного кодексу України. Поряд із цим з метою забезпечення стабільності цивільного обороту нерухомості законодавець наділяє особливим значенням наведені вище легітиміційні компоненти. Визначено, що процедура прийняття об'єкта нерухомості до експлуатації покликана встановити дотримання при спорудженні нерухомості будівельних норм, державних стандартів і правил, а тому і не допустити до експлуатації об'єкти, що становлять потенційну загрозу їх власникам або іншим учасниками і що досягається відмовою до такого прийняття. **Висновки.** Державна реєстрація права власності, по суті, забезпечує своєрідну "юридичну ревізію" всіх юридично вагомих обставин механізму виникнення права власності на новостворену нерухомість і підтверджує таке право. У зв'язку з цим виникнення права власності на новостворене нерухоме майно переноситься на момент завершення реалізації відповідного юридичного механізму, що наступає з державною реєстрацією відповідного права.

Ключові слова: виникнення прав; набуття права власності; прийняття в експлуатацію; реєстрація прав; легітимізація; нерухомість

Problem statement. The article is devoted to consideration a juridical schematization of the emergence of property right on the new-build immovable things. The actuality of a problem is determined by discussions surrounding the mean of main juridical facts within appropriate schematization. **Purpose.** The main aim of the article is to define the specificity of the

mechanism of the emergence of property right on new-build immovable things in the context of correlation between its elements. **Methods.** The current juridical model of the emergence of property rights on new-build immovable things is analyzed critically by the author regarding modern scientific researches and in view of shortcoming of the legislative provision of Ukraine. **Results.** The author determines the elements that constitute the content of appropriate schematization and defines the correlation between them. Considerable attention is paid to analyses of the legal nature of legitimating procedures in the mechanism of causing of appropriate legal consequences. The essence of such components as registration of a building-beginning application or getting construction permission; acceptance of new-build immobile thing in exploitation; registration of property rights are considered in the article. **Conclusion.** The author concludes that the procedure of acceptance of immovable things in exploitation is aimed to verify whether necessary state norms, standards, and rules in the sphere of the building were abided during construction and if not – to prevent exploitation of appropriate objects because of their potential danger to owners and other persons. State registration of property rights is some kind of "juridical revision" of all juridical important circumstances of the mechanism of emergence of property right on the new-build immovable things and the mean of confirmation of appropriate property rights. In this regard, the emergence of property rights on new-build immovable property is postponed to the moment of finishing the compilation of appropriate legal mechanisms that is the moment of state registration of property rights.

Key words: *emergence of property right; acquisition of property right; acceptance in exploitation; legitimation; immovable property*

Постановка проблеми

Одним із найбільш "обтяжених" юридичними конструкціями механізмів первісного виникнення суб'єктивних цивільних прав є механізм виникнення права власності на об'єкти нерухомого майна. Він містить легітимізаційні компоненти та є більш формалізованим, ніж механізм виникнення права власності на рухомі речі. Висока соціальна значимість нерухомості сприяє більш кропіткому регулюванню відносин щодо неї та необхідності звернення до додаткових легітимізаційних компонентів, що, у свою чергу, обумовлює потребу в чіткому їх узгодженні. У зв'язку з цим ефективність практики правореалізації й правозастосування в цій сфері переважно залежить від якості запровадженої юридичної моделі спричинення відповідного юридичного наслідку.

Питання механізму виникнення права власності на об'єкти нерухомого майна, а також його компонентів стало предметом розгляду Д.С. Спесівцева, який акцентує увагу на формалізованості процесу виникнення права власності на новозбудовану нерухому річ, умовний характер окремих процедур, у тому числі державної реєстрації права власності. При цьому науковець визнає за послідовним ланцюгом процедур, необхідних для виникнення права власності на новозбудоване нерухоме майно, роль юридичного складу [1, с.7]. В свою чергу, Д. Тасантаб (Tasantab, 2016) піддав активному аналізу сутність процедури видачі дозволу на будівництво в механізмі виникнення права власності на відповідну річ і розкрив її, зокрема на моделі процедури одного з міст Гани [2, с.155].

Однак, все ж таки, значна увага в наукових дослідженнях присвячується визначенню місця

державної реєстрації у досліджуваному механізмі. В цьому сенсі цікавими є висновки І. Удоки (Udoka, 2017), які підкреслюють вторинний характер реєстрації по відношенню до факту набуття особою титулу власності [3, с.87]. М. Анахута (Anachuta, 2019) піднімає питання щодо наслідків nereєстрації власності [4]; В.М. Сигидин – з проблем цивільно-правового регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно нотаріусами України [5].

Але складність досліджуваного механізму, його багатоконпонентність і значна урегульованість відповідних відносин дозволяють виявляти додаткові фактори, що сприяють більш глибокому розумінню сутності відповідних елементів і їх значення в загальній композиції юридично вагомих обставин, які спричиняють виникнення права власності на новозбудоване нерухоме майно. Виходячи з цього, мета статті полягає у визначенні специфіки механізму виникнення права власності на новостворений об'єкт нерухомого майна в контексті взаємодії елементів вказаного механізму в ході спричинення визначеного юридичного наслідку. Її новизна міститься в поглибленні одного з підходів до визначення сутності елементів механізму виникнення права власності на новостворений об'єкт нерухомого майна, в рамках якого прийняття об'єкта в експлуатацію та державна реєстрація права власності розглядаються, зокрема, як способи фіксації певних обставин правової реальності, що настають до моменту проведення відповідних дій. Завданням статті є встановлення юридичної сутності таких компонентів, як початок виконання будівельних робіт, прийняття об'єкта в експлуатацію та державна реєстрація права

власності на новостворений об'єкт нерухомості в механізмі виникнення права власності.

Зміст механізму виникнення права власності на новозбудовану нерухомість

Механізм виникнення права власності на об'єкт нерухомого майна, що створюється шляхом будівництва, являє собою сукупність правових засобів, зокрема юридичних фактів, умов їх настання і актів правореалізації, що перебуваючи у визначеній нормами права та/або актами саморегулювання цивільних відносин взаємодії між собою складають причинно-наслідкові конструкції, реалізація яких призводить до спричинення визначеного юридичного наслідку.

Зважаючи на те, що в залежності від конкретних юридичних умов зазначений механізм може доповнюватись додатковими елементами, наприклад, договором інвестування або іншими альтернативними конструкціями, наприклад, механізм виникнення права власності на самочинне будівництво, саме його базова юридична модель наглядно демонструє особливості взаємодії між його елементами, що в теоретичному ключі можуть бути екстрапольовані на відповідні компоненти альтернативних юридичних конструкцій.

Аналізований юридичний механізм передбачає чітке слідування процедурі легітимації від початку будівництва до його завершення. Початок реалізації відповідної схеми відмічається поданням заінтересованою особою до органу державного архітектурно-будівельного контролю повідомлення про початок виконання будівельних робіт або отримання від такого органу дозволу на їх виконання, що залежить від класу наслідків (відповідальності) об'єкта (ст.36 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності") [6]. При цьому необхідною умовою для реєстрації повідомлення або отримання такого дозволу є наявність речового права на земельну ділянку, на якій буде здійснюватись будівництво. Подальшими ключовими елементами створення нерухомості є завершення будівництва, технічна інвентаризація об'єкта, прийняття його в експлуатацію і державна реєстрація права власності на нього, що наступають у наведеній послідовності.

В контексті наведеного вище одними з ключових нормативних положень, які визначають особливості механізму виникнення права власності на об'єкт нерухомого майна шляхом створення останнього виступають ст.181, а також ст.331 Цивільного кодексу України (далі – ЦК

України). Саме їх співвідношення демонструє значення легітимаційних компонентів у механізмі виникнення зазначеного права в світлі кореляції юридичної моделі і правової реальності.

Зокрема, ч.1 ст.181 ЦК України закріплює ознаки нерухомого майна, встановлюючи, що нерухомістю є земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [7]. Таким чином, кожен об'єкт, наділений такими ознаками, являє собою нерухомість.

У свою чергу, частинами 2 і 3 ст.331 ЦК України вже запроваджується складний ступеневий склад легітимаційних компонентів. Зокрема, абз.1 ч.2 наведеного нормативного положення, по суті, затверджує спрощений механізм виникнення права панування на об'єкт, а саме пов'язує виникнення такого права з початком існування відповідного блага. Цим нормативним положенням, зокрема встановлюється, що право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна) [7]. З цього мало б слідувати, що право власності на нерухому річ виникає з моменту створення такої речі, тобто набуття відповідним об'єктом ознак, визначених ст.181 ЦК України. Однак, із абз.2 та абз.3 ст.331 ЦК України слідує, що у випадку, якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації, а якщо право власності на нерухоме майно підлягає державній реєстрації, то воно виникає з моменту такої реєстрації [7].

Поряд із цим у контексті зазначеного необхідно враховувати, що положення чинного цивільного законодавства України встановлюють обов'язкове прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів як необхідної умови їх експлуатації (ч.8 ст.39 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" [8]), а також необхідність державної реєстрації права власності на них лише після її здійснення (ч.2 ст.3, ч.2 ст.5, Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень") [9].

Тим не менше, більш глибоке наукове осмислення наведених нормативних положень створює підґрунтя для висновку, що особа набуває право власності на об'єкт нерухомого майна саме з моменту його створення. Це пов'язується з набуттям ним ознак, визначених ст.181 ЦК України

і лише у зв'язку з функціональною спрямованістю процедур прийняття відповідної речі в експлуатацію і державної реєстрації права власності на неї відповідний юридичний наслідок переноситься на момент завершення реалізації відповідного механізму, завершальними елементами якого власне і виступають ці процедури. Це пов'язано з тим, що легітимація початку виконання будівельних робіт, прийняття нерухомості в експлуатацію і державна реєстрація права власності на неї виконують переважно контрольну і верифікаційну функції, а також легітимують юридично важливі обставини, надаючи їм загальновизнаного і загальнообов'язкового характеру.

Початок виконання будівельних робіт

Перш за все, що стосується легітимації початку виконання будівельних робіт, то її значення полягає, зокрема в тому, що вона фіксує намір побудови конкретного об'єкта нерухомого майна, а також визначає правові підстави для здійснення будівництва, зокрема наявність у особи речового права на земельну ділянку, на якій планується здійснювати будівництво.

Основною функцією такої легітимації є здійснення державного архітектурно-будівельного контролю і нагляду у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, стандартів і правил під час виконання підготовчих та будівельних робіт. Саме це є основною функцією Державної архітектурно-будівельної інспекції [10], а також її територіальних органів, які здійснюють реєстрацію повідомлень про початок виконання будівельних робіт та видають дозволу на їх виконання. Як зазначає з цього приводу Д. Тасантаб (Tasantab, 2016), виконавча процедура отримання дозволу на будівництво, як правило, включає оцінку заявки на предмет відповідності діючим правилам планування, дотримання обмежень стосовно землекористування, положень про секторальне землекористування, а також інших норм, зокрема підзаконних нормативно-правових актів стосовно будівництва в тому числі безпеки та якості продукції [2, с.155].

Незавершене будівництво

Положення чинного цивільного законодавства України досить однозначно ідентифікують об'єкт, будівництво якого було розпочато, однак не завершено, називаючи його відповідно "об'єктом незавершеного будівництва". В контексті відповідних нормативних положень це об'єкт будівництва, на який видано дозвіл на будівництво, понесені витрати на його спорудження та

не прийнятий в експлуатацію відповідно до законодавства (абз.4 ч.1 ст.1 Закону України "Про іпотеку") [11]. Незважаючи на те, що це положення не адаптоване під термінологію і процедуру легітимації початку здійснення будівництва, яка крім отримання дозволу, передбачає також подання повідомлення про початок виконання будівельних робіт, тим не менше, воно демонструє, що незавершеним будівництвом є об'єкт, будівництво якого розпочато, однак, який ще не прийнято в експлуатацію. І в цьому сенсі простежується спроба законодавця пов'язати виникнення об'єкта нерухомого майна з фактом прийняття його в експлуатацію.

Незавершеність будівництва означає його невідповідність еталонній будівельній конструкції, неготовність. Основне призначення відповідного терміну полягає в тому, щоб підкреслити, що в конкретний момент часу об'єкт нерухомого майна є незавершеним порівняно із запроєктованим, однак аналізована конструкція не дає і не повинна давати відповіді питання чи є відповідний об'єкт в такому стані об'єктом нерухомого майна (нерухомістю).

Наголошена проблема пов'язана з формалізацією. Адже, базовим нормативним положенням в даному випадку виступає ст.181 ЦК України, яка закріплює ознаки нерухомості. Її сутність полягає в тому, що ці ознаки вже формалізують нерухому річ, оскільки вона розглядається не лише як певний предмет матеріального світу, а предмет з певними властивостями, визначеними нормативним положенням.

У цьому сенсі слід звернути увагу ще на одну проблему, а саме на положення ч.3 ст.331 ЦК України. Її зміст визначає, що до моменту державної реєстрації прав на об'єкт, будівництво якого розпочато, однак який не прийнято в експлуатацію, особа вважається власником матеріалів й обладнання, використаного для спорудження відповідної речі [7].

Однак такий підхід не є безспірним. По-перше, реєстрація прав не здатна перетворити звичайну композицію будівельних матеріалів на матеріали, втілені в будівництво об'єкта нерухомого майна. Це факт об'єктивної реальності. Для проведення державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва його власник повинен мати речове право на відповідну земельну ділянку, право на виконання будівельних робіт, а також технічний паспорт на об'єкт незавершеного будівництва (п.68 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою

Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 року № 1127 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 23.08.2016 року № 533) [12]).

По-друге, положення антикорупційного законодавства передбачають необхідність декларування об'єктів незавершеного будівництва, не прийнятих в експлуатацію або право власності на які не зареєстроване в установленому порядку (п.2-1 ч.1 ст.46 Закону України "Про запобігання корупції" [13]). Тобто, таким чином у контексті антикорупційного законодавства об'єктом незавершеного будівництва визнається річ, яка утворюється у зв'язку з будівництвом нерухомого майна незалежно від факту реєстрації права власності на неї.

Прийняття об'єкта в експлуатацію

Повертаючись до інших компонентів виникнення права власності на об'єкт нерухомого майна слід зважати на те, що в світлі повноважень Державної архітектурно-будівельної інспекції і її територіальних органів, а також функціонального призначення прийняття об'єкта нерухомого майна в експлуатацію, вбачається, що ця процедура, перш за все, покликана встановити дотримання при спорудженні нерухомості будівельних норм, державних стандартів і правил (див. ст.39 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" [8], п.9, 12, 25 Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 року № 461 [14]), і лише зважаючи на те, що прийняттю в експлуатацію підлягають об'єкти нерухомого майна, сам факт її проведення підтверджує, що відповідна річ є нерухомою.

Державна реєстрація права власності на нерухоме майно

Що стосується державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, то в сучасних дисертаційних роботах справедливо відмічається, що з самого визначення такої реєстрації, закріпленого в Законі України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно і їх обтяжень" вбачається, що об'єктивно нерухомість існує ще до моменту державної реєстрації права власності на неї. Протилежне виключає можливість проведення такої реєстрації.

З цього приводу також слушною є думка І. Удоки (Udoka, 2017), який, звертаючись, в тому числі до питання пріоритету відомостей відповідних баз даних в аспекті законодавства Нігерії, вказує, що реєстрація не може конвалідувати титул, якщо останній відсутній. Іншими словами, якщо у інвестора був відсутній титул до реєстра-

ції права, то факт реєстрації не може підтверджувати його існування [3, с.87]. В принципі такий підхід знаходить відображення і у вітчизняній судовій практиці. Касаційний господарський суд у складі Верховного Суду у постанові від 22.05.2018 року у судовій справі № 910/19276/16, зокрема вказав на те, що посилання скажника на ч.4 ст.334 ЦК України та ч.2 ст.3 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно і їх обтяжень", положення яких пов'язують момент виникнення права на нерухоме майно з моментом державної реєстрації такого права не приймаються колегією суддів касаційної інстанції, оскільки як вірно зазначено апеляційним господарським судом, відомості у Державному реєстрі прав не можуть бути підставою набуття особою права власності на майно, а лише підтверджують таке право особи на майно та можуть бути використані у спорі з третьою особою, доки їх не буде скасовано (п.34 [15]).

В цьому сенсі можна було би посилатись на те, що в наведеному рішенні суду йдеться про випадок переходу прав, що регулюється, зокрема ст.334 ЦК України, а не про виникнення права власності на новостворене нерухоме майно, порядок його визначається ст.331 ЦК України. Однак у цьому ключі необхідно розуміти, що в обох випадках державна реєстрація прав виконує однакову функцію і здійснюється згідно з одним і тим самим законом, а тому й її сутність, яка розкривається в тому числі визначенням реєстрації, що міститься в Законі України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", в обох випадках є однаковою.

З урахуванням зазначеного так само в фізичному сенсі нерухомість існує до моменту її прийняття в експлуатацію, адже протилежне унеможливило б здійснення такої операції [1, с.108].

При цьому значення державної реєстрації не зводиться лише до правовстановлення. Цінність для цивільного обороту становить й інша інформація відповідних баз даних, що підкреслює потужність інформаційної функції реєстрації. Як зазначає М. Анахута (Anachuta, 2019), цінність реєстрації є досить широкою, оскільки ефективне ведення відповідних баз даних забезпечує можливість отримання необхідних відомостей, зокрема про характеристики земельних ділянок, їх ціну, дохід і витрати на утримання, що в цілому позитивно впливає на інвестиційну привабливість відповідної сфери [4]. В контексті Державного реєстру речових прав на нерухоме майно цінність інформації про права на нерухомість

полягає у тому, що вона дозволяє оцінювати ризики юридичних операцій з нерухомими речами. Повнота такої інформації безпосередньо впливає на якість оцінки. При цьому, як зазначає Д.С. Спесівцев, наразі в Україні існують необхідні нормативні передумови для використання такого інструменту оцінки ризиків при вчиненні операцій з нерухомістю як дослідження титулу, хоча інформаційна складова, яка полягає в необхідності забезпечення повноти відповідних відомостей потребує удосконалення, зокрема в силу того, що до 01.01.2013 року права на різні об'єкти нерухомого майна реєструвались в різних нормативних базах [16, с.102–103].

Висновки

1. Проведений вище аналіз дає підстави стверджувати, що незважаючи на положення абз.2 і абз.3 ч.2 ст.331 ЦК України право власності на об'єкт нерухомого майна у зв'язку зі створенням останнього об'єктивно виникає тоді, коли річ, яка створюється, набуває ознак нерухомості, визначених ст.181 ЦК України.

2. Поряд із цим, конструюючи відповідний юридичний механізм законодавець умисно переніс правовстановлюючий момент на завершення процедури державної реєстрації прав, що пов'язано переважно з функціями актів прийняття об'єкта будівництва до експлуатації і проведення державної реєстрації права власності на нього. Процедура прийняття об'єкта нерухомості до експлуатації покликана встановити дотримання при спорудженні нерухомості будівельних норм, державних стандартів і правил, а тому і не допустити до експлуатації об'єкта, що становлять потенційну загрозу їх власникам або іншим учасниками і що досягається відмовою до такого прийняття. Тобто в такому разі забезпечуються в тому числі публічні інте-

реси. Як результат річ, яка має ознаки нерухомості, не набуває оборотоздатності (у широкому розумінні) власне як нерухомість, що являє собою засіб забезпечення наведених вище інтересів. Права на неї не можуть передаватись і припинятись як на нерухомість. Цей підхід знайшов підтримку і в судовій практиці. З цього приводу, зокрема Касаційний господарський суд у складі Верховного Суду у постанові від 09.09.2019 року у справі № 906/978/17 зазначив, що до прийняття об'єкта новоствореного нерухомого майна до експлуатації та його державної реєстрації право власності на цей об'єкт не виникає (п.27 [17]), що необхідно розуміти як те, що така річ може бути нерухомою, однак до здійснення відповідних процедур права на неї як на нерухомість не виникає.

3. В процесі державної реєстрації права власності, по суті, здійснюється своєрідна "юридична ревізія" всіх юридично вагомих обставин механізму правовстановлення і відбувається його завершення спричиненням визначеного юридичного наслідку, який можна назвати набуттям нерухомістю цивільної оборотоздатності (у широкому розумінні).

Наділення таким значенням наведених юридичних процедур можна пояснити лише цілеспрямованою діяльністю законодавця із забезпечення стабільності цивільного обороту відповідних об'єктів, зокрема, і в силу їх ролі в суспільному житті.

Конфлікт інтересів

Автор заявляє про відсутність будь-якого конфлікту інтересів.

Вираз вдячності

Дослідження виконано ініціативно та за відсутністю жодного фінансування.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Спесівцев Д. С. Юридичні факти у механізмах виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухомість в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Харків, 2017. 225 с.
2. Tasantab, J. Chati, Building Permits as a Tool for Development Control: Evidence from Sekondi-Takoradi. *Journal of Environment and Earth Science*. 2016. Vol. 6. No. 11. P. 149–159.
3. Udoka, Israel S. Effect of Land Titles Registration on Property Investment in Nigeria. *IJASEPSM*. 2017. Vol. 15. No. 2. P. 81–94.
4. Anachuta M. Effects of Non-Registration of Properties on Future Claims in Law. URL: https://www.academia.edu/40786642/Effects_of_Non-Registration_of_Property (Access date: 10.02.2020).
5. Сигидин В. М. Цивільно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно нотаріусами України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2018. 244 с.
6. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038–VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 34. Ст. 343.
7. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435–IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №№ 40–44. Ст. 356.

8. Прохор Л. Точка зору на проблему з незавершеним будівництвом. *Мала енциклопедія нотаріуса*. 2004. № 4 (16). С. 43–44.
9. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 № 1952–IV (в редакції Закону від 26.11.2015 № 834–VIII). *Відомості Верховної Ради України*. 2016. № 1. Ст. 9.
10. Про затвердження Положення про Державну архітектурно-будівельну інспекцію України: Постанова Кабінету Міністрів України від 09.07.2014 № 294 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 07.06.2017 № 408). *Офіційний вісник України*. 2014. № 61. Ст. 1688.
11. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898–IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 38. Ст. 313.
12. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 23.08.2016 № 533). *Офіційний вісник України*. 2016. № 2. Ст. 108.
13. Про запобігання корупції: Закон України від 14.10.2014 № 1700–VII. *Відомості Верховної Ради України*. 2014. № 49. Ст. 2056.
14. Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів: Постанова Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 461. *Офіційний вісник України*. 2011. № 32. Ст. 1359.
15. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 22.05.2018 р., судова справа № 910/19276/16. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74508749> (дата звернення: 15.01.2020).
16. Спесівцев Д. Дослідження титулу на об'єкт нерухомого майна: зарубіжні реалії та вітчизняні перспективи. *Історико-правовий часопис*. 2018. № 2 (12). С. 100–104.
17. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 09.09.2019 р., судова справа № 906/978/17. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/84094685> (дата звернення: 15.01.2020).

REFERENCES

1. Spyesivtsev, D. S. (2017). *Yurydychni fakty u mekhanizmax vynyknennya, perekhodu ta pryupynennya rechovykh prav na nerukhomist' v Ukrayini* [Legal facts in mechanisms of origin, transition and termination of real property rights in Ukraine]. Candidate's thesis (12.00.03). Kharkiv (in Ukr.).
2. Tasantab, J. Chati, Building Permits as a Tool for Development Control: Evidence from Sekondi-Takoradi. *Journal of Environment and Earth Science*. 2016. Vol. 6. No. 11. P. 149–159.
3. Udoka, Israel S. Effect of Land Titles Registration on Property Investment in Nigeria. *IJASEPSM*. 2017. Vol. 15. No. 2. P. 81–94.
4. Anachuta M. Effects of Non-Registration of Properties on Future Claims in Law. URL: https://www.academia.edu/40786642/Effects_of_Non-Registration_of_Property (Access date: 10.02.2020).
5. Syhydyn, V. M. (2018). *Tsyvil'no-pravove rehulyuvannya derzhavnoyi reyestratsiyi rechovykh prav na nerukhome mayno notariusamy Ukrayiny* [Civil law regulation of state registration of real rights to real estate by notaries of Ukraine]. Candidate's thesis (12.00.03). Kyiv (in Ukr.).
6. Pro rehulyuvannya mistobudivnoyi diyal'nosti [On regulation of town-planning activity]. *Zakon Ukrayiny* (17.02.2011 No 3038–6). *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*, (34). 343 (in Ukr.).
7. Tsyvil'nyy kodeks Ukrayiny [The Civil Code of Ukraine]. *Zakon Ukrayiny* (16.01.2003 No 435–4). *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*, (40–44). 356 (in Ukr.).
8. Prokhor, L. (2004). Tochka zoru na problemu z nezavershenym budivnytstvom [The view of the problem of unfinished construction]. *Mala entsyklopediya notariusy*, 4(16). 43–44 (in Ukr.).
9. Pro derzhavnu reyestratsiyu rechovykh prav na nerukhome mayno ta yikh obtyazhen' [On state registration of real property rights and encumbrances]. *Zakon Ukrayiny* (01.07.2004 No 1952–4). *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*, 2016. (1). 9 (in Ukr.).
10. Pro zatverdzhennya Polozhennya pro Derzhavnu arkhitekturno-budivel'nu inspektsiyu Ukrayiny [On approval of the Regulation on the State Architectural and Construction Inspectorate of Ukraine]. *Postanova Kabinetu Ministriv Ukrayiny* (09.07.2014 No 294). *Ofitsiyyny visnyk Ukrayiny*, (61). 1688 (in Ukr.).
11. Pro ipoteku [About a mortgage]. *Zakon Ukrayiny* (05.06.2003 No 898–4). *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*, (38). 313 (in Ukr.).
12. Pro derzhavnu reyestratsiyu rechovykh prav na nerukhome mayno ta yikh obtyazhen' [On state registration of real property rights and encumbrances]. *Postanova Kabinetu Ministriv Ukrayiny* (25.12.2015 No 1127). *Ofitsiyyny visnyk Ukrayiny*, 2016 (2). 108 (in Ukr.).

13. Pro zapobihannya koruptsiyi [On the Prevention of Corruption]. *Zakon Ukrayiny* (14.10.2014 No 1700–7). *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*, (49). 2056 (in Ukr.).
14. Pytannya pryynyattya v ekspluatatsiyu zakinchenykh budivnytstvom ob'ektiv [Issues of commissioning completed construction projects]. *Postanova Kabinetu Ministriv Ukrayiny* (13.04.2011 No 461). *Ofitsiyyny visnyk Ukrayiny*, (32). 1359 (in Ukr.).
15. *Postanova Kasatsiynoho hospodars'koho sudu u skladi Verkhovnoho Sudu* (22.05.2018, sudova sprava No 910/19276/16) [Resolution of the Court of Cassation within the Supreme Court (22.05.2018, court case No 910/19276/16)]. Retrieved from: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74508749> (in Ukr.).
16. Spyesivtsev, D. (2018). Doslidzhennya tytulu na ob'ekt nerukhomoho mayna: zarubizhni realiyi ta vitchyznyani perspektyvy [Researches of the title to the real estate object: foreign realities and domestic prospects]. *Istoryko-pravovyy chasopys*, 2(12). 100–104 (in Ukr.).
17. *Postanova Kasatsiynoho hospodars'koho sudu u skladi Verkhovnoho Sudu* (09.09.2019, sudova sprava No 906/978/17) [Resolution of the Court of Cassation within the Supreme Court (09.09.2019, case no. 906/978/17)]. Retrieved from: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/84094685> (in Ukr.).

ІНФОРМАЦІЯ ПРО СТАТТЮ (ARTICLE INFO)

Published in:

Форум права: 60 pp. 67–74.

Received: 03.02.2020

Accepted: 23.02.2020

Published: 26.02.2020

Related identifiers:

10.5281/zenodo.3702439

http://forumprava.pp.ua/files/067-074-2020-1-FP-Pohrebniak_10.pdf
http://nbuv.gov.ua/UJRN/FP_index.htm_2020_1_10.pdf
Cite as:

Погребняк, В. Я. (2020). Механізм виникнення права власності на новостворений об'єкт нерухомості: аналіз чинної нормативної моделі. *Форум Права*, 60(1). 67–74. DOI: <http://doi.org/10.5281/zenodo.3702439>.

License (for files):

Creative Commons Attribution 4.0 International

Pohrebniak, V. Ya. (2020). Mekhanizm vynyknennya prava vlasnosti na novostvorenyy ob'ekt nerukhomosti: analiz chynnoyi normatyvnoyi modeli [Mechanism of Emergence of Property Right on New-Build Immovable Thing: Analyses of Current Normative Model]. *Forum Prava*, 60(1). 67–74. DOI: <http://doi.org/10.5281/zenodo.3702439>.