



Надія Гніздовська,
*адвокатка, Голова
Комітету з питань
будівельного права Ради
адвокатів Одеської
області, партнерка
АО «Юріс Феррум»,
членкиня Будівельного
комітету НААУ*



Світлана Гоштинар,
*адвокатка, членкиня
Комітету з питань
будівельного права
Ради адвокатів
Одеської області*



Анастасія Ахламова,
*помічниця адвоката
АО «Юріс Феррум»*



ПОДІЛ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА МІЖ ПОДРУЖЖЯМ: ПРАВОВІ АСПЕКТИ ТА НОВІ ТЕНДЕНЦІЇ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ

Поділ об'єкта незавершеного будівництва є складним і багатогранним процесом з юридичної точки зору, що зумовлено низкою правових та фактичних аспектів. Чинне законодавство України містить багато норм, які можуть тлумачитися по-різному.

Відповідно до норм Сімейного кодексу України (далі — СК України) майно, набуте під час шлюбу, підлягає поділу між подружжям. Як правило, згідно із законодавством, частки подружжя у спільному майні є рівними, якщо інший порядок не визначений шлюбним договором або за домовленістю сторін.

Проте виникає питання: як поділити об'єкт незавершеного будівництва, наприклад, будинок, який ще не введений в експлуатацію.

Згідно з нормами Цивільного кодексу України (далі — ЦК України) право власності на новостворене нерухоме майно, таке як житлові будинки, будівлі чи споруди, виникає з моменту завершення будівництва, введення в експлуатацію та державної реєстрації. До моменту завершення будівництва особа, яка здійснює його, володіє правом власності лише на будівельні матеріали.

Наразі проблематика поділу об'єкта незавершеного будівництва як спільної власності подружжя залишається однією з найскладніших у сфері сімейного та цивільного права. Актуальність цієї теми зростає після прийняття нової постанови Верховного Суду від 12 квітня 2023 року у справі № 511/2303/19,

яка змінила раніше прийняту позицію Верховного Суду у цій сфері.

Правове регулювання поділу майна між подружжям

Відповідно до статті 60 СК України майно, набуте подружжям під час шлюбу, належить обом на праві спільної сумісної власності, незалежно від того, що один з них не мав з поважної причини (навчання, ведення домашнього господарства, догляд за дітьми, хвороба тощо) самостійного заробітку (доходу).

Верховний Суд у складі суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду, у постанові від 05.10.2020 року у справі № 537/78/19, роз'яснив, що стаття 60 СК України встановлює презумпцію спільності майна, набутого подружжям під час шлюбу. Однак ця презумпція може бути спростована одним із подружжя в судовому порядку. Відповідальність за доказування обставин, які спростовують таку презумпцію, покладається на сторону, що оспорує спільність майна.

Згідно зі статтею 69 СК України подружжя має право на поділ майна, що належить їм на праві спільної сумісної власності, незалежно від того, чи розірвано шлюб. При цьому частки майна подружжя, відповідно до частини 1 статті 70 СК України, є рівними, якщо інше не передбачено домовленістю або шлюбним договором.

Відповідно до статті 372 ЦК України у разі поділу спільної сумісної власності частки співвласників вважаються рівними, якщо інше не визначено домовленістю або законодавством.

Відповідно до СК України вважається, що кожна річ, набута за час шлюбу, крім речей індивідуального користування, є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя.

Об'єктом права спільної сумісної власності подружжя може бути будь-яке майно, за винятком виключеного з цивільного обороту.

Відповідно до ч. 2 ст. 331 ЦК України право власності на новостворене нерухоме майно виникає з моменту завершення будівництва, введення в експлуатацію та реєстрації у державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

До завершення будівництва об'єкт не може вважатися нерухомістю в юридичному сенсі, і відповідно до ч. 3 ст. 331 ЦК України право власності поширюється лише на будівельні матеріали та конструкції, які використовуються для будівництва.

Незавершене будівництво як об'єкт права спільної власності подружжя має кілька специфічних особливостей:

- відсутність державної реєстрації права власності на нерухомість до моменту завершення будівництва. Це створює правову невизначеність щодо статусу такого майна;
 - право власності на матеріали та конструкції. До моменту завершення будівництва подружжя може вважатися власниками лише будівельних матеріалів;
 - необхідність введення в експлуатацію. Для того щоб незавершене будівництво стало об'єктом права власності та було внесено в державний реєстр нерухомості, воно має бути введено в експлуатацію.
- Основна різниця між нерухомим майном та об'єктом незавершеного будівництва полягає у правовому статусі такого майна.

Нерухомість — це майно, яке вже є об'єктом права власності та зареєстроване в державному реєстрі. Подружжя може здійснювати всі юридичні дії з цим майном: розпоряджатися ним, продавати, дарувати тощо.

Незавершене будівництво — це об'єкт, який не є завершеною нерухомістю, і право власності на нього може бути визначене лише на рівні будівельних матеріалів.

Незавершене будівництво, яке не введено в експлуатацію, не підлягає реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що робить юридичний статус такого майна невизначеним при його поділі між подружжям.

Особливості поділу незавершеного будівництва

ЦК України передбачає, що право власності на об'єкт незавершеного будівництва виникає лише після його прийняття в експлуатацію або реєстрації як «недобудови». До моменту завершення цих процедур такий об'єкт з юридичної точки зору не вважається нерухомістю, а класифікується як сукупність будівельних матеріалів.

Проте реальна ситуація під час поділу подружжям незавершеного будівництва значно складніша. Під час розгляду такої категорії справ суд враховує цілий ряд додаткових факторів, які можуть суттєво вплинути на рішення.

На нашу думку, до таких факторів відносяться:

- участь у будівництві сторонніх осіб (як фінансова, так і фізична), окрім подружжя. Зокрема чи надавали родичі одного з подружжя грошові кошти на будівництво;
- наявність шлюбного договору або договорів, що стосуються будівництва;
- форма власності на земельну ділянку, де зводиться будинок;



- наявність дозволів на будівництво та на кого ці дозволи були видані;
- дотримання будівельних норм та правил;
- час початку та завершення будівництва: до, під час або після шлюбу;
- поточний стан об'єкта будівництва. Зокрема, яка готовність об'єкта, у якому він вигляді на момент подання позовної заяви до суду.

Щоб довести, що об'єкт незавершеного будівництва підлягає поділу між подружжям, необхідно підтвердити факт його будівництва в період шлюбу.

На нашу думку, такими доказами можуть бути:

- Свідоцтво про шлюб, яке підтверджує факт шлюбу між сторонами, що є важливим для визначення спільності майна.
- Договори на виконання будівельних робіт можуть свідчити про наміри та зобов'язання сторін щодо виконання будівельних робіт.
- Акти приймання-передачі робіт офіційно фіксують завершення та прийняття виконаних робіт, що є доказом їх фактичного виконання.
- Квитанції/чеки, що засвідчують купівлю будівельних матеріалів та устаткування, в той же час доводячи факт витрат на будівництво та підтверджуючи інвестиції подружжя у спільне майно.
- Покази свідків, якими можна підтвердити, що будівництво велося подружжям під час шлюбу.

Вказаний перелік доказів не є вичерпним.

Ступінь готовності незавершеного будівництва визначається експертною оцінкою, яка надається суду. Якщо експерт у своєму висновку встановить, що об'єкт готовий до експлуатації, суд може ухвалити рішення про поділ цього об'єкта, визначивши частки кожного з подружжя у відповідності до ступеня готовності будинку. Подібна позиція була викладена у постанові Верховного Суду від 30.01.2024 року у справі № 570/1268/17, в якій було визначено, що: «Оскільки ступінь готовності спірного будівництва становить 86 %, що дає можливість визначити окремі частини, які підлягають виділу, та довести сторонам будівництво до завершення, Верховний Суд погоджується із визначенням судами попередніх інстанцій розподілом в натурі об'єкта незавершеного будівництва — житлового будинку відповідно до визначеного експертом варіантом поділу № 2».

Актуальна судова практика: як було раніше та як зараз (станом на 2024 рік)

Як було до ухвалення постанови Верховного Суду від 12 квітня 2023 року

Верховний Суд у своїй постанові від 28 жовтня 2019 року по справі № 308/2695/16-ц (далі —

постанова від 28.10.2019 р.) зробив такі висновки:

— новостворене нерухоме майно набуває статусу житлового будинку тільки після його введення в експлуатацію та офіційної державної реєстрації права власності;

— до моменту офіційної державної реєстрації права власності об'єкт незавершеного будівництва не є юридично житловим будинком, а розглядається як сукупність будівельних матеріалів — речей матеріального світу;

— вказані будівельні матеріали вважаються майном, тому за певних законодавчих умов об'єкт незавершеного будівництва може належати подружжю на праві спільної сумісної власності.

У такому випадку він підлягає поділу між подружжям за умови дотримання будівельних норм і правил.

Вказана постанова від 28.10.2019 р. закріпила, що при визначенні можливості поділу об'єкта незавершеного будівництва важливим є ступінь його готовності. Таким чином, незавершене будівництво може бути розподілене між чоловіком та дружиною, навіть якщо об'єкт ще не введений в експлуатацію, за умови, що будівництво є на фінальній стадії або близьке до завершення, тобто коли можна чітко ідентифікувати нерухоме майно та воно не є просто набором будівельних матеріалів.

У постанові від 3 грудня 2018 року у справі № 525/511/16-ц (далі — постанова від 03.12.2018 р.) Верховний Суд також розглядав питання поділу незавершеного будівництва. Суд дійшов висновку, що на підставі позову дружини, членів сім'ї забудовника, які спільно брали участь у будівництві, або спадкоємців суд має право здійснити поділ такого об'єкта, якщо ступінь готовності дозволяє виділити окремі частини, а також якщо технічно можливе завершення будівництва зазначеними особами.

Таким чином, об'єкт незавершеного будівництва може бути поділений між подружжям навіть до моменту введення його в експлуатацію. Для цього необхідна була наявність таких умов:

— будівництво знаходиться на такому етапі, коли об'єкт уже набув ознак нерухомого майна, а не просто є сукупністю матеріалів;

— наявна реальна (технічна) можливість поділу незавершеного будівництва на частини.

Як стало після ухвалення постанови Верховного Суду від 12 квітня 2023 року

При перегляді в касаційному порядку справи за позовом громадянки, яка просила визнати нерухоме майно об'єктом спільної сумісної власності, визнати право власності, поділити майно в натурі між нею та її колишнім чоловіком, Велика Палата Верховного Суду у постанові від 12 квітня 2023

року у справі № 511/2303/19 (далі — постанова від 12.04.2023 р.) відступила від раніше існуючих правових позицій.

У постанові від 12.04.2023 р. Велика Палата Верховного Суду зробила такі висновки:

— право власності на новостворене нерухоме майно як об'єкт цивільного обороту не виникає до моменту введення цього майна в експлуатацію та його державної реєстрації. До цього часу особа, яка здійснювала будівництво, володіє лише будівельними матеріалами, обладнанням та конструктивними елементами, які були використані під час зведення об'єкта;

— до завершення юридичних процедур прийняття в експлуатацію новостворений об'єкт нерухомості не може вважатися майном у повному розумінні цього терміна;

— коли неможливо провести поділ незавершеного будівництвом будинку, суд має право ухвалити рішення щодо будівельних матеріалів і конструктивних елементів, які використовувались під час будівництва. У такому випадку можливі два варіанти: або матеріали й конструктивні елементи можуть бути розподілені між сторонами спору, або суд може залишити всі матеріали одній зі сторін, зобов'язавши її виплатити іншій стороні грошову компенсацію. При цьому суд у своєму рішенні повинен точно вказати, які саме матеріали та обладнання входять до складу об'єкта, що залишився нерозподіленим.

Звертаємо особливу увагу на практичне застосування висновків постанови Верховного Суду від 12 квітня 2023 року у справі № 511/2303/19, а саме:

— неможливо виділити будматеріали від самого об'єкта будівництва без завдання їм усім або окремих із них шкоди та зниження відповідно їхньої економічної цінності. А їхня оборотоздатність без відділення від об'єкта будівництва неможлива;

— обов'язок суду перелічити в судовому рішенні будматеріали, обладнання тощо, що були використані у такому будівництві, на які він визнає право власності, бо кожна зі сторін спору не може надалі окремо від іншої сторони відчужити це майно, використане для самостійного будівництва, третім особам. Крім того, частина матеріалів у спорудженому будинку приховані за іншими, що не дасть можливість точно встановити перелік будматеріалів;

— подальшої перспективи виділення такого майна кожній зі сторін в натурі немає, а є потреба повторного звернення до суду;

— оскільки є визначення ВС з поділом неподільних речей, то немає узгодження з висновками у справі № 511/2303/19 щодо підходу до поділу будматеріалів, обладнання тощо.

Важливо зазначити, що в постанові 12.04.2023 року у справі № 511/2303/19 Велика Палата Верховного Суду відступила від раніше висловленого правового висновку, який було закріплено в постанові Верховного Суду від 7 вересня 2016 року у справі № 6-47цс16. Тоді суд виходив з того, що якщо об'єкт незавершеного будівництва був зведений під час шлюбу за спільні кошти подружжя, то він вважався спільною сумісною власністю подружжя, незалежно від того, чи було завершено його будівництво і введено в експлуатацію.

Постановою Верховного Суду від 2016 року було встановлено:

— якщо будівництво об'єкта було фактично завершено, і він використовується за своїм призначенням, проте не був введений в експлуатацію та не пройшов державну реєстрацію через вину одного з подружжя, це створює перешкоди для поділу об'єкта;

— суд може визнати за іншим членом подружжя право на частку в цьому будинку, навіть якщо він ще не введений в експлуатацію. Таке рішення приймається тому, що дії одного з подружжя, які перешкоджають офіційній реєстрації об'єкта, позбавляють іншого члена подружжя можливості розпоряджатися своєю часткою в спільно набутому майні.

Проте Велика Палата Верховного Суду в постанові від 12.04.2023 р. підкреслила, що такий підхід потребує перегляду, оскільки до моменту завершення всіх формальностей, пов'язаних з прийняттям об'єкта в експлуатацію, новостворене майно юридично не набуває статусу нерухомого об'єкта. Суд у такому разі повинен виходити з того, що на той момент учасники справи володіють тільки матеріалами, з яких складається будівля, і ці матеріали можуть бути розподілені або компенсовані відповідно до закону.

У той же час, цікавою є постанова Верховного Суду від 31 січня 2024 року у справі № 570/1268/17 (далі — постанова Верховного Суду від 31.01.2024 р.). Підставою касаційного оскарження судових рішень було зазначено неправильне застосування судами норм матеріального права та порушення норм процесуального права, а саме застосування норм права без урахування висновків, викладених у постанові Великої Палати Верховного Суду від 12 квітня 2023 року у справі № 511/2303/19.

Верховний Суд при розгляді справи № 570/1268/17 дійшов висновку, що по суті вирішення спору не суперечить висновкам, що викладені у постанові Великої Палати Верховного Суду від 12 квітня 2023 року у справі № 511/2303/19, від 22 вересня 2020 року у справі № 214/6174/15-ц, Верховного Суду від 19 жовтня 2022 року у справі № 334/7560/20, на які Касант посилалась як на підставу касаційного оскарження.



У постанові від 31.01.2024 р. Верховний Суд зазначив:

— у разі неможливості поділу об'єкта незавершеного будівництва суд може визнати право за цими особами на будівельні матеріали і конструктивні елементи будинку або з урахуванням конкретних обставин залишити його одній зі сторін, а іншій присудити грошову компенсацію;

— об'єкт незавершеного будівництва, зведений за час шлюбу, може бути визнаний об'єктом права спільної сумісної власності подружжя із визначенням часток, якщо ступінь готовності об'єкта незавершеного будівництва дає можливість визначити окремі частини, що підлягають виділу, та довести його будівництво до завершення;

— чинне земельне та цивільне законодавство імперативно передбачає перехід права на земельну ділянку в разі набуття права власності на об'єкт нерухомості, що відображає принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди, який хоча безпосередньо і не закріплений у загальному вигляді в законі, тим не менше знаходить свій вияв у правилах статті 120 ЗК України, статті 377 ЦК України, інших положеннях законодавства.

У зв'язку із наявністю досить суперечливої практики залишається неврегульованим питання щодо поділу незавершеного будівництва між подружжям, яке фактично використовується як повноцінний об'єкт нерухомого майна, однак з певних причин не вводиться до експлуатації та не реєструється у передбаченому законодавством порядку.

Висновки

Поділ незавершеного будівництва між подружжям є актуальним і багатогранним правовим питанням. Правильне його вирішення вимагає зваженого підходу до аналізу майнового статусу будівлі, внесків кожної зі сторін та застосування чинних норм законодавства, зокрема СК України та ЦК України.

Новітні тенденції в судовій практиці свідчать про зростаючу увагу до оцінки вкладень кожного з подружжя у будівництво, зокрема фінансових та трудових ресурсів. Важливо також враховувати, що деякі судові рішення акцентують те, що вартість незавершеного будівництва, визначена під час поділу, може суттєво відрізнитися від вартості завершеного об'єкта. При цьому ключову роль відіграють експертна оцінка та індивідуальні обставини кожної справи.



ПРО СПРАВЕДЛИВІСТЬ

СПРАВЕДЛИВІСТЬ БЕЗ СИЛИ БЕЗПОМІЧНА; СИЛА БЕЗ СПРАВЕДЛИВОСТІ ДЕСПОТИЧНА.

*БЛЕЗ ПАСКАЛЬ (1623 — 1662),
французький філософ, письменник, фізик, математик*

ЩО Б ПРО ТЕБЕ НЕ ДУМАЛИ, РОБИ ТЕ, ЩО ВВАЖАЄШ СПРАВЕДЛИВИМ.

*ПІФАГОР (570 — 497 до н. е.),
давньогрецький філософ, релігійний та політичний діяч,
засновник піфагореїзму, який став легендою і джерелом дискусій уже в стародавні часи*

ПРАВО І СПРАВЕДЛИВІСТЬ ПОЛЯГАЮТЬ У ТОМУ, ЩОБ КОЖНИЙ МАВ І РОБИВ СВОЄ ТАК, АБИ НІХТО НЕ МАВ ЧУЖОГО І НЕ ПОЗБАВЛЯВСЯ СВОГО.

*КОНФУЦІЙ (прибл. 551 — прибл. 479 до н. е.),
китайський філософ і політичний діяч періоду Чуньцю,
що традиційно вважається зразком китайських мудреців*