

Спесівцев Денис Сергійович
к.ю.н., старший викладач кафедри цивільно-правових дисциплін
Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки

ЗНИЩЕННЯ ШТУЧНО СТВОРЕНОЇ НЕРУХОМОЇ РЕЧІ: СУЧАСНІ ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ТА ПРАКТИКИ ПРАВАЗАСТОСУВАННЯ

Стаття присвячена розгляду знищення нерухомої речі як підстави припинення її існування, а також існування речових прав на неї. Визначаються критерії нерухомості як об'єкта цивільних прав, встановлюються особливості прогресивних та регресивних проявів динаміки об'єкта нерухомості в світлі категорій «незавершене будівництвом нерухоме майно», «завершене будівництвом нерухоме майно», «пошкодження нерухомої речі», «знищення нерухомої речі». Аналізується практика правозастосування, пов'язана з питаннями знищення нерухомості.

Ключові слова: нерухомість, незавершене будівництвом, пошкодження, знищення

Стаття посвящена рассмотрению уничтожения недвижимости как основания прекращения ее существования, а также существования вещных прав на нее. Определяются критерии недвижимости как объекта гражданских прав, устанавливаются особенности прогрессивных и регрессивных проявлений динамики объекта недвижимости в свете категорий «незавершенное строительство недвижимое имущество», «завершенное строительство недвижимое имущество», «повреждение недвижимой вещи», «уничтожение недвижимой вещи». Анализируется практика правоприменения, связанная с вопросами уничтожения недвижимости.

Ключевые слова: недвижимость, незавершенное строительство, повреждение, уничтожение

The article is devoted to consideration destruction of immovable thing as ground of its dissolution as well as termination real rights on it. Criteria of immovable things as an object of civil rights are determined, specificity of progressive and regressive manifestations of immovable thing dynamics in light of categories “construction in progress immovable thing”, “completed of construction immovable thing”, “damage”, “destruction” are considered. Practice of law enforcement related to issues of immovable property destruction is analyzed.

Key words: immovable property, construction in progress immovable thing, damage, destruction

Правова природа знищення нерухомої речі як підстави припинення суб'єктивних прав на неї є актуальним питанням вітчизняного цивільного права. Незважаючи на те, що суспільні відносини з об'єктами нерухомого майна перебувають під постійною увагою законодавця, положення чинного цивільного законодавства України не закріплюють ознаки знищення нерухомості, що визначають припинення її фізичного існування. Це, у свою чергу, сприяє тому, що практика правореалізації та правозастосування пропонує свої шляхи вирішення важливих питань суспільного життя, пов'язаних з припиненням прав на нерухомість у зв'язку з її знищенням.

Проблематика припинення суб'єктивних цивільних прав на об'єкти нерухомого майна розглядалось такими вченими як В. І. Борисова, М. Брідж, І. В. Венедіктова, І. В. Жилінкова, М. Ф. Казанцев, Е. Кларк, Є. С. Ковалевська, А. В. Коструба, Є. О. Крашенинникова, Л. В. Криволапова, Н. С. Кузнецова, Р. А. Майданик, Є. О. Мічурін, В. А. Петрушкін, К. П. Побєдоносцев, І. В. Спасибо-Фатєєва, Е. О. Суханов, Р. О. Халфіна, Г. Г. Харченко, С. І. Шимон, О. Р. Шишка, О. А. Явор, В. Л. Яроцький та ін.

Мета статті полягає в окресленні проблем практики правозастосування, пов'язаних з відсутністю в положеннях чинного цивільного законодавства України критеріїв знищення об'єктів нерухомого майна й визначенні можливих шляхів їх вирішення.

Розкриття феномену знищення нерухомості передбачає встановлення ознак, що свідчать про припинення її фізичного існування з урахуванням фізичної й юридичної складової природи відповідних об'єктів цивільних прав, стадій їх виникнення й набуття ними цивільної оборотоздатності. З урахуванням того, що положення чинного цивільного законодавства України не розкривають відповідні аспекти правової природи об'єктів нерухомого майна, саме цивілістична доктрина повинна запропонувати шляхи їх подальшого нормативного регулювання.

При цьому на тлі відсутності необхідної джерельної бази для відповіді на питання знищення нерухомості в контексті приватноправових відносин необхідно звернутись до наукових позицій з цього приводу вчених юристів з інших галузей права. Міркування з цього питання були висловлені представниками доктрини кримінально-правового блоку знань. Вдаючись до спроби розмежувати категорії «знищення» та «пошкодження», Є. С. Ковалевська акцентує увагу на відновлюваності як властивості, що може послугувати критерієм для такого поділу. Вчена зазначає, що у випадку, якщо відновлення речі можливе, навіть за рахунок значних втрат, то в такому разі має місце пошкодження. Однак, якщо фізична можливість відновити річ відсутня, то має місце знищення [1, с. 119–121].

Відповідний підхід є в достатній мірі конструктивним, однак стосовно об'єктів нерухомого майна підлягає додатковому осмисленню. Необхідно приймати до уваги прогресивні та регресивні прояви динаміки в розвитку нерухомої речі як об'єкта цивільних прав. В цьому ключі розмежувати категорій «знищення» та «пошкодження» характеризує регресивні прояви, що є протилежністю станів завершеності та незавершеності будівництва об'єкта нерухомого майна.

Завершення будівництва нерухомості характеризує фізичну складову відповідного об'єкта як таку, що відповідає еталонній моделі, відображеній в технічній документації з будівництва, що відповідає встановленим законом вимогам. У випадку з незавершеним будівництвом об'єктом нерухомості

йдеться про річ, яка має певні ознаки нерухомості, однак не наділена всіма характеристиками еталонної моделі, в тому числі в частині цільового призначення. При цьому статус незавершеності будівництва передбачає можливість досягнення його завершеності. Тому застосування критерію, запропонованого Є. С. Ковалевською, відображає зворотній процес, коли завершена будівництвом нерухомість в своєму фізичному стані переходить до попередньої стадії – пошкодження), яка передбачає можливість відновлення або навпаки, або до стану припинення існування – знищення.

Застосування відповідної концепції стосовно штучно створеної нерухомості повинно корелюватись з її ознаками. Незважаючи на те, що положення чинного цивільного законодавства України, зокрема стаття 181 Цивільного кодексу України не містить чітких критеріїв віднесення речей до об'єктів нерухомого майна відповідно до поширеного в юридичній літературі погляду правова природа штучно створеної нерухомості визначається трьома компонентами: фізичним, юридичним та економічним, що в поєднанні детермінують об'єкт цивільних прав як нерухому річ. Зокрема, нерухомим майном у фактичному плані (за фізичними критеріями) є майно, якому притаманні наступні ознаки: а) зв'язок із землею (можливість використання за призначенням, лише перебуваючи у зв'язку із землею (перебуваючи на землі); б) переміщення є можливим але економічно не раціональним; в) призначене для постійного чи тимчасового перебування в них людей; г) за фізичними характеристиками (матеріалами, з яких збудована, площею та іншими конструктивними елементами) не являє собою малу архітектурну форму.

Юридичний критерій в загальному розумінні пов'язується з оборотоздатністю нерухомості, що включає в себе юридичне визнання речі нерухомої у встановленому законом порядку, а також існування стосовно речі суб'єктивних цивільних прав, які передбачають її здатність переходити між учасниками цивільних правовідносин на відповідних правових підставах. Проявом юридичного критерію нерухомості також слід вважати відповідність фізично існуючого новоствореного об'єкта еталонній моделі, відображеній в

технічній документації з будівництва, що відповідає встановленим законом вимогам. Це пов'язується з тим, що відповідна модель відповідає всім технічним вимогам, а також містобудівним вимогам і, як правило, є погодженою у встановленому порядку. Відхилення від неї, що повинні бути узгоджені в установленому законом порядку, узгодження яких не було здійснено породжує юридичну невідповідність фактичного об'єкта запроектованій моделі. Саме тому зміни, здійснені у фізичній структурі об'єкта нерухомості, повинні бути відображені в технічній документації для досягнення їх в найвищому ступені відповідності один одному.

Економічний критерій визначає нерухомість як певне економічне благо, що має вартість, як здатність бути вираженою в грошовому еквіваленті, ставати об'єктом мінових операцій, задовольняти економічні потреби учасників майнового обороту. Економічний критерій властивий кожному об'єкту нерухомості і будь-якій речі взагалі в силу їх здатності мати грошовий вираз.

Механізм набуття об'єктом нерухомого майна цивільної оборотоздатності передбачає встановлення відповідними суб'єктами наявності або відсутності необхідних фізичних та юридичних ознак у досліджуваній речі. Для цього положеннями законодавства передбачають необхідність дотримання ряду процедур дозвільного та/або версифікаційного характеру, спрямованих на встановлення та фіксацію юридично важливих обставин правової реальності. Відповідні процедури мають власну телеологічну направленість, а їх перебування в певній логічній послідовності, визначеній первісним способом виникнення права власності на нерухомість пов'язується взаємозв'язком фізичних та юридичних ознак об'єктів нерухомого майна. Зокрема, технічне обстеження штучно створеної нерухомості забезпечує встановлення фізичних габаритів та властивостей відповідного майна, ступеня її готовності, а тому і наявності або відсутності у неї ознак нерухомості. Прийняття об'єкта нерухомості в експлуатацію фіксує факт його відповідності технічним вимогам, що висувуються до відповідного виду нерухомості, а також належності відповідної речі до нерухомості. Державна реєстрація права власності на

новостворений об'єкт нерухомого майна забезпечує публічність інформації про власника відповідної речі, а тому і про її введення в цивільний оборот.

При створенні нової нерухомої речі в першу чергу приймається до уваги наявність в неї фізичного компоненту нерухомості, який визначає юридичну детермінанту відповідного об'єкта. Це відображається, в тому числі, в конструкції самочинного будівництва, для якого характерна фізична складова нерухомості за відсутності необхідного юридичного компоненту у формі юридичного зв'язку між власником штучно створеної нерухомості і земельною ділянкою, на якій воно розташоване. Крім того, така конструкція свідчить і про те, що у випадку недотримання юридичної процедури, пов'язаної з будівництвом об'єкта нерухомого майна, наявність у речі фізичних ознак нерухомості може призводити до визнання її нерухомою річчю.

Зважаючи на наведене, вбачається, що в основу визначення природи знищення речі повинні покладатись фізичні критерії, тобто ознаки нерухомості, що приймаються до уваги при проведенні її технічного обстеження та прийнятті її в експлуатацію, але з урахуванням функціонального призначення такої речі. Саме ознаки, що детермінують будівельні матеріали, використані при будівництві, в якості об'єкта нерухомого майна (будинку, квартири, приміщення тощо) повинні прийматись до уваги при визначенні наслідків зворотного процесу – руйнування нерухомості.

При цьому, в контексті наведеного нами вище, фізичний критерій нерухомого майна не має незалежного характеру від юридичної складової. По-перше, при здійсненні будівництва об'єкта нерухомості здійснюється планування і погодження його фізичних характеристик, які повинні відповідати в тому числі, цільовому призначенню земельної ділянки, містобудівним вимогам тощо. Це означає, що відбувається в тому числі і вплив юридичних факторів на фізичний компонент нерухомості. По-друге, навіть при самочинному будівництві встановлюється дотримання власником відповідного об'єкта встановлених законом вимог щодо фізичних характеристик нерухомості в контексті конкретних умов архітектури, цільового призначення

земельної ділянки тощо. При цьому, в контексті фізичних властивостей відповідного об'єкта прав важливу роль відіграє його цільове призначення за яким нерухомість може бути житловою та нежитловою. Саме за цим критерієм здійснюється градація етапів виникнення нерухомої речі. Адже, відповідно до загальноприйнятої позиції, незавершений будівництвом об'єкт нерухомості формально не може використовуватись за цільовим призначення завершеної будівництвом речі, незважаючи на те, що в практиці існує безліч прикладів протилежного. Це наводить на думку, що пошкодження нерухомості пов'язується з такими самими проявами.

Таким чином, при розгляді правової природи знищення нерухомості необхідно виходити як з фізичних показників результату відповідного негативного впливу, так і з формальних його ознак.

З технічної точки зору будь-яка нерухомість, будучи зруйнованою до фундаменту, може бути відновлена ціною значних матеріальних витрат, можливо навіть порівняних з новим будівництвом такого ж об'єкта нерухомості. Відповідна позиція, до речі, відображається в абз. 6 ч. 1 ст. 17 Закону України «Про іпотеку» в контексті того, що іпотека не припиняється, якщо її предмет було знищено, однак відновлено [2]. При цьому необхідно також приймати до уваги і те, що руйнування речі може бути невід'ємним етапом її переробки, зокрема при її реконструкції, реставрації, капітальному ремонті. У зв'язку з цим, в окремих випадках фіксації самого лише факту руйнування речі недостатньо для відображення правової природи юридично важливих дій, що застосовуються до нерухомості, адже, як ми зазначили, відповідна річ може бути відновлена і, крім того, руйнування може бути етапом переробки речі, не пов'язаним з її повним знищенням.

Зважаючи на це, вбачається, що при кваліфікації знищення штучно створеної нерухомості наявність одного фізичного критерію може бути недостатнім. Він повинен характеризувати повне припинення існування відповідної речі, що виключає можливість її подальшого відновлення. Після припинення однієї нерухомості на її місці може виникати інша. Однак, в такому

разі ми знову зіштовхуємось з проблемним питаннями якісного виміру динаміки об'єкта нерухомості. Так само як і при незавершеному будівництві повинні існувати мінімальні якісні ознаки, що характеризують відповідне майно саме як незавершений будівництвом об'єкт нерухомості, а не як будівельні матеріали, знищення речі також повинно передбачати існування відповідних критеріїв.

При цьому, якщо існування фундаменту є достатньою умовою для оформлення прав на нього як на об'єкт незавершеного будівництва, то очевидно, що його збереження при руйнуванні об'єкта нерухомості і відповідність будівельним нормами для відновлення на ньому зруйнованого об'єкта може стати причиною для розгляду такого руйнування як пошкодження, однак не знищення речі. Крім того, навіть при знищенні об'єкта нерухомого майна разом з фундаментом існує можливість «відновлення» нерухокої речі шляхом будівництва повністю тотожної нерухокої речі на тому ж місці з тими ж фізичними габаритами і властивостями.

Зазначене свідчить про те, що розгляд динамічних змін у фізичних властивостях об'єкта нерухомого майна повинен здійснюватись з урахуванням еталонної моделі, яка визначається за допомогою формальної ознаки – запроєктованого плану об'єкта стосовно незавершеної будівництвом речі і формально визначених фізичних характеристик речі завершеного будівництвом об'єкта при його пошкодженні та знищенні.

З цього приводу слід зазначити, що відповідний підхід знайшов підтримку і у вітчизняній судовій практиці.

Постановою Вищого господарського суду України від 27 жовтня 2010 року у справі № 6/115 встановлено, що за іпотечним договором від 09 серпня 2006 року № 402-К/КРД ВАТ «Універмаг «Дарниця» передало акціонерному комерційному банку «ГАС-Комерцбан» правонаступником якого є ПАТ «Сведбанк» в забезпечення вимог за кредитним договором нежитловий будинок.

У порушення зазначеного іпотечного договору ВАТ «Універмаг «Дарниця» провело реконструкцію відповідної нежитлової будівлі, у результаті чого її площа збільшилась більше, як у два рази.

Експертне будівельно-технічне дослідження № 7252 від 28 серпня 2009 року, складене Київським науково-дослідним інститутом судових експертиз, показало, що в результаті проведення реконструкції будівля універмагу «Дарниця» була приведена до повної непридатності щодо її цільового призначення та повністю втратила свою цінність. Також зазначеним висновком встановлено, що відповідна будівля, збудована відповідно до проекту «Реконструкції з розширенням та надбудовою існуючої будівлі універмагу під торговельно-офісний центр», затвердженого згідно з позитивним висновком державної комплексної будівельної експертизи від 20 вересня 2007 року, є новоствореним нерухомим майном.

Судом також прийнято до уваги, що з ч. 1 ст. 17 Закону України «Про іпотеку» слідує, що іпотека є припиненою за наявності одночасно двох умов: 1) знищення переданої в іпотеку будівлі; 2) знищена будівля не була відновлена іпотекодавцем. При цьому відповідно до ч. 1 ст. 332 ЦК України переробкою є використання однієї речі (матеріалу), в результаті чого створюється нова річ.

Таким чином, з урахуванням висновків експертного будівельно-технічного дослідження Вищий господарський суд України встановив, що нежитлову будівлю торговельно-офісного центру не можна вважати результатом відновлення будівлі універмагу «Дарниця», що є предметом іпотеки, оскільки вона різнилась з останньою за площею, цільовим призначенням та іншими техніко-будівельними характеристиками. У зв'язку з цим суд погодився з висновками, сформованими судами першої і апеляційної інстанцій, і залишив у силі постанову Київського апеляційного господарського суду від 02 вересня 2010 року, якою залишено в силі рішення господарського суду міста Києва від 22 липня 2010 року, якою визнано припиненим відповідний іпотечний договір 09 серпня 2006 року [3].

Наведена ситуація з практики правозастосування свідчить про дві обставини. По-перше, суб'єкти правозастосування уникають використання терміну «знищення» стосовно об'єктів нерухомого майна, що пояснюється відсутністю розкриття його сутності в положеннях законодавства, хоча саме такий стан характеризується словами «приведена до повної непридатності щодо її цільового призначення та повністю втратила свою цінність», а, по-друге, вбачається, що в наведеному випадку суд використав саме фізичний критерій для встановлення характеру змін в об'єкті нерухомості в ході його реконструкції. Втрата відповідним об'єктом на певний проміжок часу здатності бути використаним за цільовим призначенням практично була ототожнена зі знищенням речі, тобто виключення фізичної складової, необхідної для кваліфікації відповідної речі як нерухомої. Знову ж таки, в даному випадку фактично було проведено встановлення відповідності фактичного стану нерухомості еталонній моделі.

Враховуючи недосконалість положень чинного цивільного законодавства України практика, як завжди, пропонує свій варіант вирішення питання стосовно знищення нерухомості, який за своєю простотою повністю відповідає відповідній абстрактній нормативній конструкції, визначеній ст. 349 ЦК України [4]. В силу того, що пп. 1 п. 75 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 23 серпня 2016 року № 553), передбачає подачу документу, який підтверджує факт знищення об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва для проведення державної реєстрації припинення права власності на них у зв'язку з такою обставиною [5], учасники відповідних правовідносин, як правило, в якості такого документа подають акт, складений представниками органів місцевого самоврядування, в якому зазначається неможливість використання відповідного об'єкта за призначенням в силу його застарілого стану, пошкоджень тощо. Суб'єктами реєстрації прав такий документ приймається як належний.

Висновки. Наведене вище свідчить про те, що відсутність чітких критеріїв знищення речі, зафіксованих в нормах цивільного права, породжує низку питань в практиці правореалізації та правозастосування, негативно впливає на їх ефективність і в цілому на цивільний оборот нерухомості.

Використання фізичного критерію для встановлення знищення речі потребує ретельної уваги, зокрема в контексті необхідності розмежування власне знищення та пошкодження об'єктів нерухомості, а також зважаючи на можливість будь-якого об'єкта нерухомого майна бути відновленим майже при будь-яких пошкодженнях. Крім того, слід звернути увагу і на те, що в окремих випадках неможливість використання об'єкта нерухомості за цільовим призначенням може пов'язуватись з поточним ремонтом, що, однак, не повинно розглядатись як підстава знищення відповідної речі.

В такому разі стає очевидним, що як при знищенні так і пошкодженні нерухомої речі її використання за цільовим призначенням може бути унеможливлене або обмежене. Використання поряд із фізичним критерієм економічного, зокрема втрата об'єктом вартості в певному обсязі, як критерій розмежування знищення та пошкодження, в цілому може мати місце, однак обрання конкретного розміру втрат потребує економічного обґрунтування.

Зважаючи на наведене, вбачається, що відповідь на питання ознак знищення нерухомої речі варто шукати в компромісному поєднанні фізичних та формальних (юридичних) критеріїв. Зокрема, якщо виходити з того, що реконструкція, реставрація або капітальний ремонт спричиняють виникнення нової нерухомої речі, то в такому разі буде очевидним, що у випадку, якщо відновлення нерухомості при її пошкодженні потребує здійснення відповідних дій, то в такому разі має місце її знищення. Якщо ж відновити фізичні властивості речі можливо без проведення зазначених дій, то в такому разі має місце її пошкодження. Однак це вимагає додаткового правового осмислення природи реконструкції, реставрації та капітального ремонту у зв'язку з цим, пошуки відповіді на порушене нами питання повинні бути продовжені.

Список використаних джерел:

1. Ковалевська Є. Визначення понять «знищення» та «пошкодження» військового майна для кваліфікації діяння за статтями 411 та 412 КК України. *Наук. записки Ін-ту законодавства Верхов. Ради України*. 2013. № 5. С. 119–124.
2. Про іпотеку: Закон України від 5 черв. 2003 р. № 898–IV. *Відом. Верхов. Ради України*. 2003. № 38. Ст. 313 (зі змінами).
3. Постанова Вищого господарського суду України від 27.10.2010 р., судова справа № 6/115. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/12010536> (дата звернення: 11.10.2018).
4. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. *Відом. Верхов. Ради України*. 2003. №№ 40–44. Ст. 356 (із змінами).
5. Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 р. № 1127 (в ред. постанови Кабінету Міністрів України від 23.08.2016 р. № 553). *Офіц. вісн. України*. 2016. № 2. Ст. 108 (зі змінами).