

ПОНЯТИЕ И СОСТАВ ИМУЩЕСТВА: АНАЛИЗ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА И СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

В. В. Валах

Целью использования термина «имущество» в праве является стремление обособить определенную совокупность объектов и закрепить ее за определенным субъектом. При этом функцией термина «имущество» является то, что он объединяет в себе разные объекты на основании закрепления их за одним субъектом. Тем самым осуществляется разграничение, обособление имущества разных субъектов права.

Следует отметить, что современные научные исследования в определении понятия «имущество» не делают акцент на его принадлежности какому-либо субъекту, поэтому толкование происходит исключительно на нормативных предписаниях. Как указывает О. В. Дзера, «...правильне розуміння терміна «майно» у різних значеннях практично важливе для визначення конкретних прав та обов'язків сторін у правовідносинах, де майно

¹ Карес-Фриск М., Жеребцов А. Н., Меркулов В. В., Эртель А. Г. Европейская конвенция о защите прав человека и основных свобод. Статья 1 Протокола № 1. Право на собственность. — М., 2002. — С. 17.

² Не будем чрезвычайно суровы к представителю англо-американской школы права, но отметим, что в приведенной цитате речь должна идти не о «праве собственности», а о «собственности». «Право собственности», будучи либо подотраслью гражданского права, либо субъективным правом, никогда не может быть отождествляемо с объектом гражданских правоотношений. — А. С.

виступає об'єктом права, потрібно щоразу визначати зміст даного терміна шляхом тлумачення тексту правової норми¹.

Согласно ч. 1 ст. 190 Гражданского кодекса Украины² (далее — ГКУ), имущество определяется как особый объект гражданских прав³. Тут же украинский законодатель указывает, что имуществом считается отдельная вещь, совокупность вещей, а также имущественные права и обязанности. В свою очередь, ч. 1 ст. 139 Хозяйственного кодекса Украины⁴ (далее — ХКУ) определяет имущество как совокупность вещей и других ценностей (включая нематериальные активы), которые имеют стоимостное определение, производятся или используются в деятельности субъектов хозяйствования и отображаются в их балансе или учитываются в иных предусмотренных законом формах учета имущества этих субъектов. Закон Украины «О бухгалтерском учете и финансовой отчетности»⁵ в ст. 1 определяет «имущество» через категории «активы и ресурсы», которые, в свою очередь, контролируются предприятием в результате прошлых событий, использование которых, как ожидается, приведет к получению экономических выгод в будущем.

Как видим, гражданское законодательство рассматривает понятие «имущество» с точки зрения права, а хозяйственное — с точки зрения экономики.

И. В. Спасибо-Фатеева удачно вывела формулу расхождений в определении понятия «имущество» между ГКУ и ХКУ. Со

гласно ГКУ, имущество = вещи + имущественные права + имущественные обязанности. По ХКУ, имущество = вещи + иные ценности; имущественное состояние = имущественные права + имущественные обязательства¹.

Что касается судебной практики, то украинские суды используют термин «имущество» чаще всего в качестве синонимичного терминам: «вещи», «недвижимость», «имущественное право» и т. п. Особенностью трактования термина «имущество» обладают судебные решения, вынесенные по наследственным спорам. Здесь суды включают в состав имущества движимые вещи², недвижимость³, имущественные права и обязанности, «которые принадлежали наследодателю на момент открытия наследства и не прекратились вследствие его смерти» (ст. 1218 ГКУ). Однако высшие судебные органы неоднократно подчеркивали, что в соответствии со ст. 1218 ГКУ в состав наследства входят только права и обязанности⁴. Таким образом, на наш взгляд, украинские суды неверно применяют положения ст. 1218 ГКУ при вынесении соответствующих решений.

Понятие *вещи* дается в ст. 179 ГКУ: «Вещью является предмет материального мира, в отношении которого могут возникать гражданские права и обязанности». Таким образом, вещь обладает двумя существенными признаками: физический при-

¹ Спасибо-Фатеева И. В. Поняття майна, майнових та корпоративних прав як об'єктів права власності // Українське комерційне право. — 2004. — № 5. — С. 9.

² Ухвала Апеляційного суду Одеської області від 15.12.2015 року по справі № 22-Ц/785/7699/15 [Електронний ресурс] — Електрон, дан. (1 файл). — Режим доступу: <http://www.revestr.court.gov.ua>. — Назва з екрану.

³ Рішення Овідіопольського районного суду Одеської області від 07.07.2015 року по справі № 509/2409/15-ц [Електронний ресурс] — Електрон, дан. (1 файл). — Режим доступу: <http://www.revestr.court.gov.ua>. — Назва з екрану.

* Про судову практику у справах про спадкування [Електронний ресурс]: постановка пленуму Верховного Суду України від 30.05.2008 року N 7. — Електрон, дан. (1 файл). — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua>. — Назва з екрану. — п. 7, 8, 9; Про судову практику розгляду цивільних справ про спадкування [Електронний ресурс]: лист Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних та кримінальних справ від 16.05.2013 року № 24-753/04-13. — Електрон, дан. (3 файли). — Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua>. — Назва з екрану.

¹ Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. / за ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. — 4-те вид., перероб. і допов. — К.: Юрінком Інтер, 2011. — Т.1. — С. 314.

² Цивільний кодекс України [Електронний ресурс]: закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV зі зм. та доп.; станом на 30.09.2015 р. — Електрон, дан. (20 файлів). — Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua>. — Назва з екрану.

³ Здесь и далее перевод текста нормативного акта и акта органа судебной власти с украинского языка осуществлен автором.

⁴ Господарський кодекс України [Електронний ресурс]: закон України від 16.01.2003 р. № 436-IV зі зм. та доп.; станом на 20.09.2015 р. — Електрон, дан. (11 файлів). — Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua>. — Назва з екрану.

⁵ Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні [Електронний ресурс]: закон України від 16.07.1999 р. № 996-XIV зі зм. та доп.; станом на 30.09.2015 р. — Електрон, дан. (1 файл). — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua>. — Назва з екрану.

знак (предмет материального мира) и юридический признак (способность быть объектом субъективного гражданского права и обязанности).

Особого внимания заслуживает категория «недвижимая вещь» и ее соотношение с движимым вещами, на которые распространяется режим недвижимости, поскольку этот вопрос является краеугольным камнем в современной украинской судебной практике. Украинское законодательство определяет понятие «недвижимая вещь» в ч. 1 ст. 181 ГКУ. В частности, «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) принадлежат земельные участки, а также объекты, расположенные на земельном участке, перемещение которых является невозможным без их обесценивания и изменения их назначения». Аналогичное понятие содержится в ст. 1 Закона Украины «Об ипотеке»¹ и ст. 1 Закона Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений»². Данное понятие можно считать универсальным, поскольку оно содержит признаки недвижимости, которые должны быть присущи тому или иному объекту: а) вещь расположена на земельном участке и неразрывно связана с ним, то есть она не может существовать без земли; б) перемещение такой вещи является невозможным без ее обесценивания и изменения ее назначения.

Также обращает на себя внимание тот факт, что категории «недвижимая вещь», «недвижимость» и «недвижимое имущество» используются украинским законодателем в качестве однопорядковых (ч. 1 ст. 181 ГКУ), что следует считать устоявшейся деловой практикой.

Содержание понятия «недвижимая вещь» раскрывают также следующие законодательные акты:

¹ Про іпотеку [Електронний ресурс]: закон України від 05.06.2003 р. № 898-ІV зі зм. та доп.; станом на 06.11.2014 р. — Електрон, дан. (3 файли). — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua>. — Назва з екрану.

² Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [Електронний ресурс]: закон України від 01.07.2004 р. № 1952-ІV зі зм. та доп.; станом на 06.10.2015 р. — Електрон, дан. (2 файли). — Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua>. — Назва з екрану.

1) ст. 63 Закона Украины «Об исполнительном производстве»¹ (дом, квартира, земельный участок и другое);

2) ст. 57 Кодекса гражданской защиты Украины² (строения, сооружения, помещения или их части);

3) п. 14.1.129 Налогового кодекса Украины³ (далее — НКУ) (объекты жилой недвижимости — строения, отнесенные в соответствии с законодательством к жилому фонду (жилой дом, пристройка к жилому дому, квартира, коттедж, комнаты в многоквартирных (коммунальных) квартирах), дачные и садовые дома);

4) п. 14.1.129-1 НКУ (объекты нежилой недвижимости — строения, помещения, не отнесенные законодательством к жилому фонду: строения отельные, офисные, торговые, гаражи, строения промышленные и склады, строения для публичных выступлений (казино, игорные дома), хозяйственные (приусадебные) строения (сарай, хлева, гаражи, летние кухни, мастерские, уборные, погребы, навесы, котельные, бойлерные, трансформаторные подстанции и т. п.) и иные строения;

5) п. 9 ст. 1 Закона Украины «О сборе на общеобязательное государственное пенсионное страхование»⁴ (жилой дом или его часть, квартира, садовый дом, дача, гараж, иное постоянно размещенное строение, а также иной объект в соответствии с НКУ).

Как видим, на отраслевом законодательном уровне понятие «недвижимая вещь» раскрывается через совокупность объек-

¹ Про виконавче провадження [Електронний ресурс]: закон України від 21.04.1999 р. № 606-ХІV зі зм. та доп.; станом на 06.06.2015 р. — Електрон, дан. (5 файлів). — Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua>. — Назва з екрану.

² Кодекс цивільного захисту України [Електронний ресурс]: закон України від 02.10.2012 р. № 5403-VI зі зм. та доп.; станом на 11.02.2015 р. — Електрон, дан. (7 файлів). — Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua>. — Назва з екрану

³ Податковий кодекс України [Електронний ресурс]: закон України від 02.12.2010 р. № 2755-VI зі зм. та доп.; станом на 20.09.2015 р. — Електрон, дан. (45 файлів). — Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua>. — Назва з екрану.

⁴ Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування [Електронний ресурс]: закон України від 26.06.1997 р. № 400/97-ВР зі зм. та доп.; станом на 01.01.2015 р. — Електрон, дан. (1 файл). — Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua>. — Назва з екрану.

тов, которые входят в это понятие, а перечень таких объектов в значительной степени различается.

Показательным здесь следует считать «Анализ некоторых вопросов применения судами законодательства о праве собственности при рассмотрении гражданских дел»: «Несмотря на отсутствие в ГК общего определения понятия «объекта недвижимости», перечень объектов недвижимого имущества содержится в ст. 5 Закона № 1952-IV, которые в совокупности с положениями ст. 181 ГК, дают основания для вывода о том, что понятие «недвижимость», «недвижимое имущество», «объект недвижимого имущества», которые используются в гражданско-правовом смысле, идентичны и должны восприниматься в понимании понятия, изложенного в ч. 1 ст. 181 ГК»¹.

В ипотечных правоотношениях «согласно ст. 1 ч. 1 ст. 5 Закона № 898-IV предметом ипотеки являются объекты недвижимого имущества и объекты, которые приравниваются к этим Законом. К ним действующим законодательством, в частности, отнесены: земельные участки; здания; сооружения; предприятие как имущественный комплекс; жилые дома; квартиры; дачи; садовые дома; гаражи; объект незавершенного строительства, другое недвижимое имущество, которое станет собственностью ипотекодателя после заключения ипотечного договора при условии, что ипотекодатель может документально подтвердить право на приобретенное им в собственность соответствующее недвижимое имущество в будущем, право аренды или пользования недвижимым имуществом, которое предоставляет арендатору или пользователю право строить, владеть и отчуждать объект недвижимого имущества»².

Морские суда, воздушные суда, суда внутреннего плавания, космические объекты и другие вещи, права на которые под

лежат государственной регистрации, являются движимыми вещами, на которые законом может быть распространен режим недвижимой вещи (абз. 2 ч. 1 ст. 181 ГКУ). При этом законодательство прямо не устанавливает особенности режима недвижимой вещи, за исключением необходимости государственной регистрации как основного признака такого режима. Считаем, что понятие «режим недвижимой вещи» предусматривает введение в отношении движимой вещи дополнительного государственного регулирования, что должно заключаться в: а) государственной регистрации прав на такую вещь; б) установлении дополнительных ограничений, направленных на обеспечение такой государственной регистрации. В частности, ст. 290 Уголовного кодекса Украины¹ устанавливает уголовную ответственность за уничтожение, подделку или замену идентификационного номера, номеров двигателя, шасси или кузова, или замену без разрешения соответствующих органов номерной панели с идентификационным номером транспортного средства.

Здесь следует согласиться с мнением З. В. Никитиной о том, что распространение режима недвижимой вещи на движимые вещи означает установление дополнительных публично-правовых элементов юридического статуса таких вещей. При этом основным публично-правовым элементом выступает государственная регистрация прав на такие обездвиженные вещи и предусматривается осуществление административного производства компетентного органа по государственной регистрации прав на обездвиженную вещь и совершение других действий по обеспечению защиты прав лиц от незаконного посягательства. Дополнительным является обеспечительный элемент, который состоит в запрете любому лицу изменять определенные идентифицирующие признаки обездвиженных вещей².

¹ Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ [Електронний ресурс]: узагальнення Верховного Суду України за 2010 рік. — Електрон, дан. (1 файл). — Режим доступу: <http://trm.dn.court.gov.ua>. — Назва з екрану.

² Аналіз судової практики застосування судами законодавства, яке регулює іпотеку як заставу нерухомого майна [Електронний ресурс]: лист Верховного Суду України від 01.02.2015 р. — Електрон, дан. (1 файл). — Режим доступу: <https://search.ligazakon.ua>. — Назва з екрану.

¹ Кримінальний кодекс України [Електронний ресурс] : закон України від 05.04.2001р. № 2341-III зі зм. та доп.; станом на 03.12.2015 р. Електрон,дан. (14 файлів). Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua>. — Назва з екрану.

² Нікітіна З. В. Публічно-правові елементи правового статусу речей, на які поширено режим нерухомої речі [Електронний ресурс] / З. В. Нікітіна. Електрон,дан. (1 файл). — Режим доступу: <http://www.pravoznavec.com.ua>. — Назва з екрану.

В связи с изложенным у ученых и правоприменителей возникает еще одна проблема, которая заключается в определении гражданско-правового режима *объекта незавершенного строительства* (далее — ОНС). ГКУ в первичной своей редакции 2004 года называл данный объект «недостроенным недвижимым имуществом». В 2005 году ч. 3 ст. 331 ГКУ была дополнена абзацем вторым, в котором речь уже шла об ОНС. В то же время в ГКУ отсутствует легальное определение ОНС.

В 2008 году были внесены дополнения в Закон Украины «Об ипотеке», согласно которым ОНС — объект строительства, на который выдано разрешение на строительство, понесены затраты на его сооружение, и он не принят в эксплуатацию в соответствии с законодательством (абз. 6 ст. 1). Похожее определение содержится в Национальном стандарте № 2 «Оценка недвижимого имущества»: ОНС — строения, сооружения или передающие устройства, которые фактически не эксплуатируются вследствие того, что находятся в недостроенном состоянии¹.

Признаки ОНС достаточно удачно определены в Методических рекомендациях о государственной регистрации права собственности на ОНС²: 1) крепкий (основательный) характер объекта строительства, который возводится, что дает возможность сделать вывод, что такой объект создается на длительный период эксплуатации, образуя при этом единое целое с земельным участком и отделяя его от малых архитектурных форм, временных сооружений и т. п.; 2) строительство осуществляется на основании разрешительных документов, выданных в соответствии с законодательством в сфере регулирования градостроительной деятельности; 3) отсутствие 100 %-ной готовности ОНС, что делает невозможным исполь-

зование его по назначению и введение в соответствии с законом в эксплуатацию.

Существовавшие до 2005 года нормативные акты, определяющие некоторые элементы гражданско-правового режима ОНС, по сути, привели к тому, что ОНС отождествляется с недвижимостью. Подобная позиция и сегодня отстаивается большинством украинских ученых и правоприменителей, что, на наш взгляд, в корне неверно.

В подтверждение изложенного приведем доводы высших судебных органов Украины. Так, в уже упомянутом выше «Анализе некоторых вопросов применения судами законодательства о праве собственности при рассмотрении гражданских дел» указывается: «Вместе с тем в ГК, кроме понятий «недвижимость», «недвижимое имущество», «объект недвижимого имущества» (п. 6 ч. 1 ст. 346, статьи 350, 351), применяются и другие понятия, как: «объект незавершенного строительства» (ст. 331), «объект строительства» (статьи 875, 876, 877, 879, 880, 881, 883), однако прямого определения этих понятий не содержится...»

В соответствии со ст. 331 ГКУ объектом незавершенного строительства является недвижимая вещь в процессе создания, которая характеризуется следующими основными признаками:

- 1) физическое создание такой недвижимой вещи начато, однако не завершено, то есть не выполнены все предусмотренные проектно-отчетной документацией работы;
- 2) введение в эксплуатацию такой недвижимой вещи в установленном законом порядке не осуществлено;
- 3) право собственности на такую недвижимую вещь, как законченную строительством и введенную в эксплуатацию, не зарегистрировано.

Таким образом, объект строительства (объект незавершенного строительства) как правовая категория является тождественным понятию, которое характеризует недвижимое имущество в процессе его создания.

Практическая необходимость определения таких понятий заключается в том, что недвижимость принадлежит к такой группе материальных вещей, которые приобретают режим

¹ Про затвердження Національного стандарту N 2 «Оцінка нерухомого майна» [Електронний ресурс]: постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. № 1442 зі зм. та доп.; станом на 15.04.2015 р. — Електрон, дан. (1 файл). — Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua>. — Назва з екрану.

² Методичні рекомендації щодо державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва [Електронний ресурс]: схвалено колегією Державної реєстраційної служби України 11.12.2012 (протокол № 3). — Електрон, дан. (1 файл). - Режим доступу: <http://www.drsvu.gov.ua>. — Назва з екрану.

объекта гражданских прав не только в силу их физического создания, а также в связи с признанием их юридического существования, которым для недвижимых вещей является принятие их в эксплуатацию и осуществление государственной регистрации (п. 2, 3 ч. 2 ст. 331 ГКУ).

При этом недвижимое имущество в процессе его строительства (создания) физически реально существует, независимо от факта принятия его в эксплуатацию и государственной регистрации. Эта вновь созданная вещь имеет значительную экономическую ценность, в связи с чем часто возникают вопросы относительно права на эту вещь в процессе создания, то есть о праве собственности на объект строительства (объект незавершенного строительства).

В Законе Украины от 3 марта 1998 № 147/98 «О передаче объектов права государственной и коммунальной собственности» (статьи 2, 7) объекты незавершенного строительства прямо отнесены к объектам недвижимого имущества.

С другой стороны, положениями абз. 1 ч. 3 ст. 331 ГКУ прямо предусмотрено, что до завершения строительства (создания имущества) лицо считается собственником материалов, оборудования ит. п., которые были использованы в процессе этого строительства (создания имущества). Кроме того, положения ч. 1 и ч. 2 ст. 5 Закона № 898-IV достаточно четко разграничивают понятия «недвижимое имущество» и «объект незавершенного строительства».

Закрепляя в абз. 1 ч. 3 ст. 331 ГКУ положения о праве собственности лица на материалы, оборудование и т. д., используемые в процессе строительства, ни сам ГКУ (ст. 876), ни другие законодательные акты (абз. 3 ч. 4 ст. 3 Закона Украины от 17 июля 1999 № 997-хну «О концессиях», статьи 1, 12 Закона Украины от 14 сентября 2000 № 1953 «Об особенностях приватизации объектов незавершенного строительства» (далее — Закон № 1953) не исключают возможности существования любых каких-либо прав на сам объект строительства как таковой, даже наоборот, прямо указывают на то, что объект строительства (объект незавершенного строительства) является объектом права собственности.

При таких обстоятельствах, с учетом положений ч. 1 ст. 181 ГКУ по признакам недвижимой вещи, нельзя сделать вывод, что положения абз. 1 ч. 3 ст. 331 ГКУ относят объект незавершенного строительства (как совокупность строительных материалов) к движимым вещам, поскольку любой объект незавершенного строительства неразрывно связан с землей. Более того, положения абз. 2 ч. 3 ст. 331 ГКУ допускают при определенных условиях регистрацию права собственности на объект незавершенного строительства, превращают его в полноценный объект недвижимости для гражданского оборота.

Таким образом, объект незавершенного строительства является значительной экономической ценностью, независимо от того, зарегистрировано на него право или нет и есть ли вообще предусмотренных абз. 2 ч. 3 ст. 331 ГКУ условия для такой регистрации.

К тому же, с юридической точки зрения, процесс строительства является процессом потери строительными материалами и конструкциями своей идентичности, определенного физического состояния (например, цемент, кирпич, песок и т. д. как отдельные ингредиенты), в результате чего право собственности на строительные материалы и конструкции, использованные в процессе строительства, как на отдельные движимые вещи, прекращается (ст. 349 ГКУ). Также следует иметь в виду, что экономическая ценность объекта строительства не исчерпывается только стоимостью строительных материалов, использованных в процессе строительства, сюда входит также стоимость проектирования, строительных работ, оплаты определенных разрешительных процедур и изготовление документации, стоимость услуг по охране, страхованию, транспортировке и др.).

Существование в правовой системе Украины таких нечетких подходов к определению правовой природы объекта строительства (объекта незавершенного строительства) приводит и к противоречивой судебной практике.

Исходя из анализа вышеупомянутых нормативных актов и учитывая характерные признаки незавершенного строительства, следует признать, что объект строительства (объект незавершенного строительства) является недвижимой вещью особо

го рода: физическое создание такой недвижимой вещи начато, однако не завершено. Относительно такой вещи возможно установление каких-либо субъективных имущественных, а также обязательственных прав, в случаях и в порядке, установленных актами гражданского законодательства».

По нашему мнению, вышеизложенные доводы не являются достаточно убедительными в пользу признания ОМС в качестве объекта недвижимости. Часть 2 статьи 331 ГКУ гласит, что право собственности на вновь созданное недвижимое имущество (жилые дома, строения, сооружения и другое) возникает с момента завершения строительства (создания имущества) + с момента введения его в эксплуатацию (если это предусмотрено договором или законом) + с момента государственной регистрации права собственности (если это предусмотрено законом). Далее, согласно абз. 1 ч. 3 ст. 331 ГКУ, до завершения строительства лицо считается собственником материалов, оборудования и др., которые были использованы в процессе этого строительства. Таким образом, украинский законодатель рассматривает ОНС в качестве движимого имущества, а именно в качестве материалов, использованных в процессе строительства. К тому же абз. 2 ч. 3 ст. 331 ГКУ по сути распространяет на ОНС режим недвижимых вещей.

Проблемным остается вопрос временных рамок существования ОНС. Обратимся к положениям абз. 2 ч. 3 ст. 331 ГКУ, который гласит: «В случае необходимости лицо, указанное в абзаце первом настоящей части, может заключить договор по поводу объекта незавершенного строительства, право собственности на который регистрируется органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество на основании документов, подтверждающих право собственности или пользования земельным участком для создания объекта недвижимого имущества, разрешения на выполнение строительных работ, а также документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства». Следуя позиции законодателя, начальным моментом существования ОНС будет факт государственной регистрации права собственности на такой объект.

Эту позицию поддерживает и судебная практика. Так, в п. 15 Постановления пленума Высшего специализированного

суда Украины по рассмотрению гражданских и уголовных дел «О судебной практике по делам о защите права собственности и других вещных прав»¹ указывается, что «до завершения строительства (создания) имущества, а если договором или законом предусмотрено принятие недвижимого имущества в эксплуатацию, то к моменту принятия его в эксплуатацию, или если право собственности на такое недвижимое имущество согласно закону подлежит государственной регистрации, то до момента государственной регистрации право собственности на вновь созданное имущество и объект незавершенного строительства не возникает (статья 331 ГК). В связи с этим к возникновению права собственности на такое имущество право собственности существует только на материалы, оборудование и т. д., которые были использованы в процессе этого строительства (создания) имущества. Итак, законом не предусмотрена возможность признания права собственности на вновь созданное имущество и объект незавершенного строительства в судебном порядке, если право собственности на такое имущество не было зарегистрировано ранее в установленном законодательством порядке».

При этом собственник ОНС в силу положения указанной нормы, будет обладать правом владения, пользования и ограниченным законом правом распоряжения таким объектом. Распоряжаться ОНС собственник может лишь путем заключения любого гражданско-правового договора при наличии «необходимости».

В связи с изложенным дискуссионными представляются некоторые положения нормативных актов. Во-первых, непонятной является позиция Министерства юстиции Украины, изложенная в п.п. 1.20 п. 1 Порядка осуществления нотариальных действий нотариусами Украины²: «Нотариус удостоверяет сделку, пред-

¹ Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав [Електронний ресурс]: постановою пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних та кримінальних справ від 07.02.2014 р. № 5. — Електрон, дан. (2 файли). — Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov>. па. — Назва з екрану.

² Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України [Електронний ресурс]: наказ Міністерства юстиції України від 22.02.2012 р. № 296/5 зі зм.; станом на 17.04.2015 р. Електрон, дан. (6 файлів). — Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua>. Назва з екрану.

усматривающую любой переход права собственности на объекты недвижимости и объекты незавершенного строительства, кроме их наследования и дарения...». Ведь абз. 2 ч. 3 ст. 331 ГКУ предусматривает только договорной способ передачи права собственности на ОНС (а не путем совершения какой-либо сделки), не ограничивая при этом круг самих возможных договоров. Поэтому правильной нам представляется позиция тех украинских судов, которые при вынесении соответствующего решения учитывают положения абз. 2 ч. 3 ст. 331 ГКУ, а именно отказывают в удовлетворении таких требований, как признание права собственности на ОНС в порядке наследования, при разделе общего совместного имущества супругов и т. п. В последних случаях речь должна идти о таком объекте, как «материалы, оборудование и другое, которые были использованы в процессе этого строительства (создания имущества)» (абз. 1 ч. 3 ст. 331 ГКУ). Во-вторых, требует уточнения позиция самого законодателя, определяющего в абз. 2 ч. 3 ст. 331 ГКУ в качестве предпосылки возникновения договорных отношений по поводу ОНС «необходимость». Ни в комментариях к ГКУ, ни в судебной практике данная «необходимость», к сожалению, никоим образом не нашла своего научно-практического толкования.

Отметим, что неверной следует признать практику судов, которые принимают к рассмотрению иски о признании права собственности на ОНС, поскольку, во-первых, ГКУ не предусматривает такого основания возникновения права собственности (статья 331), во-вторых, в таких случаях отсутствует нарушение, непризнание либо оспаривание прав лица (ч. 1 ст. 15 ГКУ). Поэтому правильным является вывод коллегий судей судебной палаты по гражданским делам Апелляционного суда Киевской области о том, что «законом не предусмотрена возможность признания права собственности на вновь созданное имущество и объект незавершенного строительства в судебном порядке, если право собственности на такое имущество не было зарегистрировано ранее в установленном законодательством порядке»¹. Эта позиция под

¹ Рішення Апеляційного суду Київської області від 16.04.2015 року по справі № 374/455/13ц [Електронний ресурс]. — Електрон, дан. (1 файл). — Режим доступу: <http://www.revestr.court.gov.ua>. — Назва з екрану.

держивается и вышестоящими судами: «Признание права собственности на объект незавершенного строительства, не принятого в эксплуатацию, в судебном порядке нормами ГК Украины или другими нормативными актами не предусмотрено»¹. Аналогичный вывод содержится и в постановлении Верховного Суда Украины от 19.09.2011 года при рассмотрении дела в рамках хозяйственного судопроизводства: «Статьей 331 ГК Украины не предусмотрена возможность признания права собственности на недостроенное недвижимое имущество в судебном порядке»².

Положения абз. 2 ч. 3 ст. 331 и ч. 2 ст. 331 ГКУ позволяют определить и конечный момент существования ОНС — «до окончания строительства», «сдачи его в эксплуатацию» и «государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество».

Указанное находит свой отклик и в судебной практике: «Прекращение субъективных прав на объект строительства происходит как по общим правилам (статьи 346-354, 598-609 ГК), так и характеризуется определенными особенностями. Прежде всего право собственности на объект строительства (незавершенного строительства) прекращается в момент завершения строительства, принятия в эксплуатацию и осуществления государственной регистрации, когда он становится полноценным объектом недвижимости, созданным в результате строительства»³.

Далее, «определенными особенностями характеризуется переход права собственности на объект незавершенного строительства в пределах отдельных правоотношений, связанных с его строительством. Так, согласно ст. 19 Закона № 1953-III дальнейшее отчуждение объекта незавершенного строитель-

¹ Постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 27 травня 2015 р. у справі № 6-159цс15 [Електронний ресурс]. — Електрон, дан. (1 файл). — Режим доступу: <http://www.revestr.court.gov.ua>. Назва з екрану.

² Постанова Верховного Суду України від 19.09.2011 року [Електронний ресурс]. — Електрон, дан. (1 файл). — Режим доступу: <http://www.revestr.court.gov.ua>. — Назва з екрану.

³ Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ [Електронний ресурс]: узагальнення Верховного Суду України за 2010 рік. — Електрон, дан. (1 файл). — Режим доступу: <http://trm.dn.court.gov.ua>. — Назва з екрану.

ства и земельного участка, на котором расположен этот объект, возможно лишь при условии сохранения для нового владельца объекта незавершенного строительства обязательств, определенных договором купли-продажи, исключительно по согласию государственного органа приватизации, который осуществляет контроль за их выполнением.

Следует отметить, что в практике применения норм права о праве собственности на объекты незавершенного строительства отдельными хозяйственными судами высказана правовая позиция о том, что обращение взыскания на объект незавершенного строительства по долгам собственника не является отчуждением такого объекта в понимании этого закона.

Аналогично не признается отчуждением переход права собственности на объект незавершенного строительства от лица — владельца такого объекта к правопреемнику юридического лица (в связи с реорганизацией) или к физическому лицу (в связи с наследованием).

Особым случаем приобретения (перехода) права собственности на объект незавершенного строительства является и замена стороны заказчика (подрядчика, если стороны в договоре строительного подряда отступили от положений ст. 876 ГКУ). В таком случае переход права собственности на объект незавершенного строительства происходит непосредственно в силу закона (ч. 3 ст. 11, ст. 876 ГКУ).

Учитывая нормы действующего законодательства и в частности положения статей 182, 331, 334 ГКУ, основным условием для определения статуса недвижимого имущества любого объекта недвижимости (в том числе и тех, в отношении которых законодательными актами вообще не определен их правовой статус: асфальтированные или бетонные площадки, подъездные пути, автомобильная дорога, автомобильные платформы, спортивные сооружения и т. п.) является государственная регистрация прав на него¹.

¹ Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ [Електронний ресурс]: узагальнення Верховного Суду України за 2010 рік. — Електрон, дан. (1 файл). — Режим доступу: <http://trm.dn.court.gov.ua>. — Назва з екрану.

Подводя итоги изложенному, следует констатировать, что ОНС: 1) является движимой вещью, на которую законом распространен режим недвижимости; 2) может находиться в свободном гражданском обороте (ст. 178, абз. 2 ч. 3 ст. 331 ГКУ), при этом правомочие распоряжения собственника такого объекта ограничено прямым предписанием закона возможностью заключать любые гражданско-правовые договоры.

Следующим составным элементом понятия «имущество» являются *имущественные права*, понятие которых, к сожалению, отсутствует в ГКУ. Согласно ст. 3 Закона Украины «Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Украине»¹, «имущественными правами, которые могут оцениваться, признаются любые права, связанные с имуществом, отличные от права собственности, в том числе права, которые являются составными частями права собственности (права владения, распоряжения, пользования), а также другие специфические права (права на осуществление деятельности, использования природных ресурсов и т. п.) и права требования».

Понятие имущественных прав содержится и в нормах специального законодательства. Так, ч. 1 ст. 49 Закона Украины «О залоге»², определяет имущественные права как права требования по обязательствам, в которых лицо является кредитором, либо которые могут возникнуть в будущем. В свою очередь, в п.п. 1.4. п. 1 Положения Национального банка Украины о валютном контроле³ говорится об имущественных правах как о правах требования лица по обязательствам, по которым оно является кредитором.

¹ Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні [Електронний ресурс]: закон України від 12.07.2001 р. № 2658-III зі зм. та доп.; станом на 01.01.2015 р. — Електрон, дан. (2 файли). — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua>. — Назва з екрану.

² Про заставу [Електронний ресурс]: закон України від 02.10.1992 р. № 2654-XII зі зм. та доп.; станом на 06.11.2014 р. — Електрон, дан. (1 файл). — Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua>. — Назва з екрану.

³ Про затвердження Положення про валютний контроль [Електронний ресурс]: постанова правління Національного банку України від 08.02.2000 р. № 49 зі зм.; станом на 23.06.2015 р. — Електрон, дан. (2 файли). — Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua>. — Назва з екрану.

В налоговом праве данные права называются «нематериальными активами». Так, п.п. 14.1.120 НКУ определяет их как право собственности на результаты интеллектуальной деятельности, в том числе промышленной собственности, а также другие аналогичные права, признанные объектом права собственности (интеллектуальной собственности), право пользования имуществом и имущественными правами плательщика налога в установленном законодательством порядке, в том числе приобретенные в установленном законодательством порядке права пользования природными ресурсами, имуществом и имущественными правами.

Таким образом, специальное законодательство определяет имущественные права путем перечисления их видов.

Судебная практика, на наш взгляд, несколько узко трактует понятие «имущественного права». Так, в постановлениях Судебной палаты по гражданским делам Верховного Суда Украины указывается, что «имущественное право, которое можно определить как «право ожидания», является составной частью имущества как объекта гражданских прав. Имущественное право — это ограниченное вещное право, по которому владелец этого права наделен определенными, но не всеми правами собственника имущества, и удостоверяющее правомочность его владельца получить право собственности на недвижимое имущество или иное вещное право на соответствующее имущество в будущем»¹. «Правовой анализ положений ГК Украины, Закона Украины «Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Украине», дает возможность прийти к выводу, что имущественное право, являющееся предметом договора подряда — это обусловленное право приобретения в будущем прав собственности на недвижимое имущество (право под отлагательным условием), которое возникает тогда, когда выполнены определенные, но не все правовые предпо

¹ Постановла Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 30.01.2013 року по справі № 6-168цс12 [Електронний ресурс]. — Електрон, дан. (1 файл). — Режим доступу: <http://revestr.court.gov.ua>. — Назва з екрану.

сылки, которые необходимы и достаточны для приобретения вещного права»¹.

В свою очередь, ГКУ определяет правовую природу имущественных прав в ч. 2 ст. 190 (в ред. 2005 г.): «Имущественные права являются непотребляемой вещью. Имущественные права признаются вещными правами». Статья 2 Закона Украины «Об обеспечении требований кредиторов и регистрации обременений»², в свою очередь, говорит о том, что имущественные права и обязанности являются движимым имуществом.

Изложенное позволяет сделать вывод о том, что имущественные права являются самостоятельным объектом гражданских прав, что также подтверждается наличием в ГКУ норм, посвященных осуществлению гражданских прав (ч. 4 ст. 12), купле-продаже (ст. 656), дарению (ст. 717), а также норм о залоге имущественных прав в Разделе 5 Закона Украины «О залоге».

Как и в случае с имущественными правами, в ГКУ, да и вообще в законодательстве, отсутствует легальное определение *имущественной обязанности*. По справедливому замечанию И. В. Спасибо-Фатеевой, имущественные обязанности являются антиподами имущественных прав, то есть обязанности оплатить долги, передать вещь и т. п.³

ХКУ, в свою очередь, использует термин «имущественные обязательства». Так, в ч. 1 ст. 145 ХКУ закреплено, что «имущественное положение субъекта хозяйствования определяется совокупностью принадлежащих ему имущественных прав и имущественных обязательств, что отображается в бухгалтерском учете его хозяйственной деятельности в соответствии с требованиями закона».

¹ Постановла Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 04.11.2015 року [Електронний ресурс]. — Електрон, дан. (1 файл). — Режим доступу: <http://revestr.court.gov.ua>. Назва з екрану.

² Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень [Електронний ресурс]: закон України від 18.11.2003 р. № 1255-IV зі зм. та доп.; станом на 06.11.2014 р. — Електрон, дан. (2 файли). — Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua>. Назва з екрану.

³ Спасибо-Фатеева І. В. Поняття майна, майнових та корпоративних прав як об'єктів права власності // Українське комерційне право. — 2004. — № 5. — С. 10.

Аналогичной позиции придерживаются и суды: «К имущественным обязанностям относятся, в частности, договорные обязательства имущественного характера, обязательства по содержанию и т. д., обязанности по возмещению вреда, а также обязанности по совершению определенных действий в отношении имущества, предусмотренных законом или договором, и на других основаниях (например, обязанность по сносу самовольного строительства)»¹.

В связи с изложенным возникает вопрос: являются ли термины «имущественная обязанность» и «имущественное обязательство» тождественными? На данный вопрос следует дать отрицательный ответ, исходя из следующего. В силу ч. 1 ст. 173 ХКУ, «хозяйственным признается обязательство, которое возникает между субъектом хозяйствования и другим участником (участниками) отношений в сфере хозяйствования на основаниях, предусмотренных настоящим Кодексом, в силу которого один субъект (обязанная сторона, в том числе должник) обязательства обязан совершить определенное действие хозяйственного или управленческо-хозяйственного характера в пользу другого субъекта (выполнить работу, передать имущество, уплатить деньги, предоставить информацию и т. п.), или воздержаться от определенных действий, а другой субъект (уполномоченная сторона, в том числе кредитор) имеет право требовать от обязанной стороны выполнения ее обязанности». В свою очередь, «имущественно-хозяйственными признаются гражданско-правовые обязательства, возникающие между участниками хозяйственных отношений при осуществлении хозяйственной деятельности, в силу которых обязанная сторона должна совершить определенное хозяйственное действие в пользу второй стороны или воздержаться от определенного действия, а уполномоченная сторона имеет право требовать от обязанной стороны выполнения ее обязанности. Имущественные обязательства, возникающие между участниками хозяйствен-

ных отношений, регулируются Гражданским кодексом Украины с учетом особенностей, предусмотренных этим Кодексом» (ч. 1 ст. 175 ХКУ).

Обращаясь к ГКУ, увидим, что «обязательством является правоотношение, в котором одна сторона (должник) обязан совершить в пользу другой стороны (кредитора) определенное действие (передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, уплатить деньги и т. п.) либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности» (ч. 1 ст. 509). То есть обязательство представляет собой правоотношение, которое, в свою очередь, в силу предписаний ст. 177 ГКУ, не может быть объектом ни гражданских, ни хозяйственных прав.

Изложенное позволяет сделать следующие выводы: 1) имущество выступает совокупностью исключительно в юридическом смысле определенных благ, принадлежащих определенному лицу; 2) в состав имущества входят вещи, имущественные права и имущественные обязанности; 3) каждый элемент в составе имущества принадлежит лицу на конкретных правовых основаниях; 4) имущество является самостоятельным объектом гражданского права; 5) понятия «имущество» и «вещь» соотносятся между собой как общее и частное; 6) имущественное право и имущественная обязанность являются самостоятельными объектами гражданских прав и одновременно — составными элементами имущества.

¹ Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ [Електронний ресурс]: узагальнення Верховного Суду України за 2010 рік. — Електрон, дан. (1 файл). — Режим доступу: <http://trm.dn.court.gov.ua>. — Назва з екрану.