

О. В. СУК,
здобувач,

Академія праці і соціальних відносин

ПРАВА НА ОБ'ЄКТ БУДІВНИЦТВА ЗА ДОГОВОРОМ БУДІВЕЛЬНОГО ПІДРЯДУ

У статті висвітлено основні елементи поняття «об'єкт будівництва» і викладено наукові погляди щодо визначення прав на об'єкт будівництва за договором будівель-

ного підряду. На підставі аналізу норм законодавства і наукових праць із порушених питань визначено права сторін за договором будівельного підряду на об'єкт будівництва, висловлено рекомендації з удосконалення законодавства.

Ключові слова: об'єкт будівництва, право власності, реєстрація права власності на новостворене нерухоме майно, нерухомість, рухоме майно, володіння.

In the article are illuminated the main elements of the «construction project» concept and presented scientific views on determination of rights for the construction project according to the agreement on the construction work. Based on the legislature analysis on the given topic and scientific articles on the touched questions the rights of the parties on the construction object according to the agreement on the construction work are determined. Recommendations on the improvement of legislature are also given.

Ключевые слова: объект строительства, право собственности, регистрация права собственности на вновь созданное недвижимое имущество, недвижимость, движимое имущество, владение.

The article depicts main elements of the «construction project» concept. Scientific approaches to determination of rights for the construction project according to the agreement on the construction work are laid out. Based on the legislature analysis on the given topic and scientific articles on the touched questions the rights of the parties on the construction object according to the agreement on the construction work are determined. Recommendations on the improvement of legislature are also given.

Key words: construction object, property right, entry ownership on the recreated property, real property, movable property, competence.

З часу проголошення незалежності України цивільно-правовою наукою проблематиці відносин власності приділяється особлива увага, що пояснюється тривалою перервою у їх розвитку в соціально-економічній системі, яка існувала в СРСР. Але на тлі великої кількості наукових робіт із загальних питань власності¹ спеціальним проблемам (зокрема, праву власності на об'єкт будівництва) увага майже не приділялась. Окремим питанням прав на об'єкт будівництва та новостворене нерухоме майно присвячено незначну кількість праць таких вітчизняних науковців, як О. В. Воронової, Р. А. Майданика, В. Г. Олюхи, С. О. Тенькова, О. С. Яворської, а також російських: А. Я. Беленької, К. І. Скловського, Є. А. Суханова, С. П. Юшкевича та інших.

Вочевидь саме недослідженість прав на об'єкт будівництва стала причиною того, що новий Цивільний кодекс України (надалі – ЦивК України) зберіг традиційне уявлення про право власності, характерне для звичайних договорів підряду, що знайшло своє нормативне закріплення у ч. 1 ст. 876 ЦивК України. В імперативному порядку підрядника було визнано власником об'єкта будівництва або результату інших будівельних робіт до їх здачі замовнику. Відповідно було вирішено і питання покладення ризику випадкового знищення або випадкового пошкодження (псування) об'єкта будівництва на підрядника (ч. 1 ст. 880 ЦивК України). Показовими у цьому аспекті є науково-практичні коментарі до цієї статті. Майже всі науковці вказували на логічність визнання права власності на об'єкт будівництва за підрядником з огляду на те, що саме на нього покладено ризик випадкового знищення або пошкодження

об'єкта будівництва². Тобто питання власності вирішувалось без заглиблення у сутність цих відносин, а тільки залежно від того, на яку сторону законодавець поклав ризики. Проте така норма, перш за все, викликала практичні труднощі. Якщо об'єкт будівництва є власністю підрядника, то відповідно на нього може бути накладений арешт або звернено стягнення за зобов'язаннями підрядника перед третіми особами. Як справедливо відзначив Р. А. Майданик, таке правило не врахувало інтересів замовника, для якого, власне, і виконуються будівельні роботи³. До того ж зазначена стаття суперечила ч. 3 ст. 331 ЦивК України, якою передбачалось, що до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна). З цього приводу С. О. Теньков слушно зауважував: «Незрозуміло, як мають узгоджуватись ці норми, якщо власником матеріалів за договором лишається замовник (ст. 839–842 ЦКУ), а власником об'єкта будівництва з цих же матеріалів імперативно визнається підрядник (ст. 876 ЦКУ)»⁴. Зрештою Законом України від 15 грудня 2005 р. № 3201-IV до ч. 1 ст. 876 ЦивК України було внесено зміни, якими власником об'єкта будівництва визнано замовника, якщо інше не передбачено договором.

Але такі зміни не можна вважати вдалим. Аналіз норм ЦивК України, що регулюють права на об'єкт будівництва та новостворене нерухоме майно, свідчить про їх неузгодженість та суперечливість, що призводить до ускладнень у правозастосовчій практиці і є причиною численних конфліктів між сторонами за договором будівельного підряду.

Звідси метою даної статті є комплексне дослідження поняття «об'єкт будівництва» і визначення прав на об'єкт будівництва за договором будівельного підряду.

Оскільки ЦивК України не дає визначення поняття «об'єкт будівництва», це дозволяє нам звернутися до спеціальних нормативних актів. У державних будівельних нормах об'єкт будівництва визначається як окремий будинок або споруда (з усім устаткуванням, яке до них належать, інструментом і реманентом, галереями, естакадами, внутрішніми інженерними мережами водопостачання, каналізації, газопроводу, теплопроводу, електропостачання, радіофікації, підсобними і допоміжними надвірними будівлями, благоустроєм та іншими роботами і витратами), на будівництво, реконструкцію яких повинні бути складені окремо проект і кошторис. Якщо на будівельному майданчику за проектом (робочим проектом) споруджується тільки один об'єкт основного призначення, то поняття «об'єкт будівництва» збігається з поняттям «будова». Будовою ж є сукупність будинків та споруд (об'єктів), будівництво і реконструкція яких здійснюється, як правило, за єдиною проектно-кошторисною документацією зі зведеним кошторисним розрахунком вартості будівництва, на яку у встановленому порядку затверджується титул будови (Державний комітет з будівництва та архітектури, Державні будівельні норми України. Проектування. Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження проектною документацією для будівництва ДБН А.2.2-3-2004 від 20.01.2004 № 8). Наведене визначення свідчить про те, що законодавець під поняттям «об'єкт

будівництва» розуміє закінчений будівництвом об'єкт нерухомості – будинки або споруди, тобто очікуваний результат, а не його поточний стан.

На неправильність такого підходу у розумінні поняття «об'єкт будівництва» звернув увагу С. П. Юшкевич. Він зауважив, що об'єкт будівництва необхідно розглядати у двох площинах: по-перше, як те, над чим ведуться будівельні роботи; по-друге, як те, що намагається отримати замовник у результаті проведення будівельних робіт. Статика об'єкта будівництва умовна. У смисловий зміст цього поняття входить два важливі моменти. По-перше, це нерухомий об'єкт або непереміщуваний результат проміжних робіт. По-друге, постійно змінювані досягнуті якісно-кількісні характеристики, зміна яких пов'язана з поступовим процесом проведення робіт. Припинення проведення робіт викликає припинення динаміки зміни якісно-кількісних показників. У цьому випадку об'єкт будівництва перетворюється в об'єкт «замороженого» будівництва, у «довгобуд». Другий (умовний) момент статистичного аспекту не знайшов відображення у визначенні поняття «об'єкт будівництва»⁵.

Дійсно, системний аналіз порядку застосування цього терміна у § 3 гл. 61 ЦивК України свідчить про те, що під «об'єктом будівництва» законодавець розуміє не тільки очікуваний результат будівельних робіт, а й сам процес будівництва (ч. 4 ст. 877, ч. 5 ст. 879, ч. 1 ст. 880, ч. 1 ст. 881, ч. 1 ст. 884 ЦивК України), тоді як при посиланні на виконані будівельні роботи вживається термін «об'єкт» (ч. 1 ст. 875, ч. 4, 5 ст. 879, ч. 6 ст. 882, ч. 1 ст. 883, ч. 1, 2, 3 ст. 884 ЦивК України).

Звідси, на нашу думку, висновки С. П. Юшкевича щодо визначення ознак поняття «об'єкт будівництва» видаються цілком слушними. Проте, розкривши суто технічний зміст цього поняття, про що він, власне, сам і говорить, згаданий автор залишив поза увагою його правову природу. Єдине, на що вказує С. П. Юшкевич, це те, що статична складова – це нерухоме майно. Необхідно відзначити, що така думка досить розповсюджена в науковій літературі. Так, наприклад, М. І. Брагінський з цього приводу вказує, що вирішальне значення для визнання об'єкта будівництва нерухомістю є те, що він відповідає основній його ознаці – міцному зв'язку із землею, і цим, на його думку, не зданий замовнику об'єкт не відрізняється від зданого⁶. Аналогічної думки дотримується Д. С. Некрестянов, зазначаючи, що «... з моменту державної реєстрації виникає право власності на об'єкт нерухомості, а не сам об'єкт нерухомості, який, без усялякого сумніву, може існувати і до неї»⁷. На необхідності «...зберегти суто об'єктивний підхід...»⁸ у визначенні цього поняття наголошував також В. А. Алексєєв.

Дійсно, об'єкт будівництва відповідає головній ознаці нерухомості, наведеній у ч. 1 ст. 181 ЦивК України, що полягає у його зв'язку із земельною ділянкою та неможливості переміщення без його знецінення і зміни призначення. Але треба мати на увазі, що поняття «нерухомість» – виключно юридична категорія, а тому з правового погляду не може бути нерухомості в «технічному» або іншому значенні. Як правильно зазначив Є. О. Суханов, «... вирішальний критерій віднесення речі до нерухомості – юридичний, а не фізичний, і полягає він у наявності або відсутності державної реєстрації права

на відповідну річ (і її попередньої технічної реєстрації як речі у земельному кадастрі, реєстрі морських або повітряних суден і т. п.)»⁹.

Проаналізувавши ч. 2 ст. 331 ЦивК України, якою встановлено три моменти набуття права власності на новостворене майно, до аналогічного висновку дійшла О. В. Воронова¹⁰. Вона досить переконливо показала, що з моменту закінчення будівельних робіт і до здачі об'єкта в експлуатацію нерухома річ не може вважатись створеною. «Адже, – наголошує О. В. Воронова, – якщо побудований об'єкт не буде відповідати встановленим нормам, він не буде прийнятний в експлуатацію і потребуватиме здійснення відповідних будівельно-монтажних робіт, що в свою чергу означатиме те, що процес створення житла ще не завершений»¹¹.

Але, на нашу думку, О. В. Воронова їй не вдалося обґрунтувати, чому сам об'єкт права власності виникає не з моменту його прийняття в експлуатацію, а з моменту реєстрації права власності на нього. Всі її доводи зводяться лише до того, що «акт прийняття житла в експлуатацію є, по суті, технічним документом, який підтверджує відповідність збудованого об'єкта встановленим вимогам, а не правовстановлювальним. «На нашу думку, – зазначає О. В. Воронова, – логічним завершенням процесу будівництва (створення) житла і появою нової нерухомої речі має бути саме момент державної реєстрації права власності, і саме з цього моменту у особи має виникати право власності на житло, що має бути відображене в ч. 2 ст. 331 ЦивК України»¹². Наведена думка цілком слушна, але вбачається, що однієї логіки тут замало. Обґрунтовуючи свою позицію, О. В. Воронова не врахувала, що нерухомість – це завжди індивідуально визначена річ. Закінчення будівельних робіт і здачі об'єкта в експлуатацію недостатньо для його ідентифікації. Метою прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів є засвідчення їх відповідності проектній документації, державним будівельним нормам, стандартам і правилам (п. 2 Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 8.10.2008 р. № 923). Тому законодавець запровадив обов'язкову попередню технічну інвентаризацію закінченого будівництвом об'єкта тим Бюро технічної інвентаризації, яке проводить реєстрацію права власності на цей об'єкт (ч. 2 ст. 17 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 1 липня 2004 р. № 1952-IV). Таким чином, закінчений будівництвом об'єкт тільки тоді стає нерухомістю, коли проведено його технічну інвентаризацію та здійснено реєстрацію права власності на нього. Саме факт державної реєстрації права власності, як слушно зауважує О. С. Яворська, є завершальним в юридичному складі як підстави виникнення права власності¹³, а отже, і нерухомості.

Таким чином, можна зробити висновок, що об'єкт будівництва (його статична складова) не належить до нерухомості. Звідси виникає питання: що представляє собою річ, яка існує фізично, має ряд ознак нерухомості, але не є такою?

На це питання можна знайти відповідь у ч. 3 ст. 331 ЦивК України, яка вказує на те, що до завершення будівництва (створення майна) особа вважається

власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна).

Аналіз наведеної норми дозволяє зробити висновок, що законодавець відносить об'єкт будівництва (його статичну складову) до рухомого майна, яке представляє собою сукупність використаних матеріалів, обладнання тощо. Тобто фактично до об'єкта будівництва можуть бути застосовані спрощені правила про відчуження рухомого майна. До речі, такі погляди існують у науковій літературі. Так, у більш ранній роботі Є. А. Суханов вказував на те, що «до моменту державної реєстрації... новостворювані об'єкти не отримують юридичного режиму нерухомості і, відповідно, розглядаються законом як рухомості. ... Відчуження таких об'єктів також здійснюється за спрощеними правилами про відчуження рухомого майна»¹⁴. Вважаємо, що з такою думкою категорично не можна погодитись. Якщо власником матеріалу є підрядник, то виходить, що він має право в будь-який момент відчужити об'єкт будівництва. Якщо ж припустити, що власником матеріалу є замовник, який, відповідно, має право володіти, користуватись і розпоряджатись об'єктом будівництва, в такому випадку взагалі немає потреби в реєстрації права власності на закінчений (або незакінчений) будівництвом об'єкт. Як слушно відзначила О. В. Воронова, «встановлення відмінних від державної реєстрації моментів набуття права власності... нівелює інститут державної реєстрації прав на нерухоме майно, оскільки виникає питання, навіщо здійснювати реєстрацію права власності, якщо саме право виникає незалежно від реєстрації навіть при створенні майна»¹⁵.

Наведене, безумовно, свідчить про те, що об'єкт будівництва не є рухомим майном у вигляді сукупності використаних матеріалів, обладнання тощо. Тому вважаємо обґрунтованою точку зору тих науковців, які зазначають, що право власності на матеріалі незалежно від того, кому воно (право власності) належить, – замовнику чи підряднику, припиняється з моменту включення цих матеріалів до об'єкта, що створюється у зв'язку з їх юридичною загибеллю (втраченою тотожності), а в деяких випадках – і фізичною¹⁶.

Отже, ми приходимо до висновку, що, з одного боку, об'єкт будівництва не відповідає всім ознакам нерухомості і тому не може до неї належати, а з іншого – так само малоприйнятний протилежний підхід, за яким об'єкт будівництва становить сукупність використаних матеріалів та обладнання.

Звідси виникає наступне питання: що ж представляє собою статична складова об'єкту будівництва, яка не є рухомим і рухомим майном?

З огляду на відсутність якихось проміжних ланок системи класифікації речей (у корелятивній парі «рухомість – нерухомість») А. Я. Беленькая, погоджуючись із К. І. Скловським, пропонує розглядати об'єкт будівництва як майно, що має певну єдність ще до можливості визнання його будинком, спорудою або іншою нерухомістю. Адже, на їхню думку, об'єкт будівництва не складається як проста сума вартості будматеріалів, а поглинає також вартість проектних, будівельних робіт, прав на земельну ділянку тощо. Тобто виникає новий об'єкт, що має підвищену цінність, який можна розглядати як об'єкт володіння, завдяки чому він може захищатися від третіх осіб як ціле, а не окремі

будматеріали¹⁷. Наведена точка зору підтримана В. Р. Файзулінім¹⁸, П. С. Озеровим¹⁹ та іншими.

Однак, на наш погляд, така позиція видається спірною. Якщо названі автори визнають результат будівельних робіт майном, хоч і без визначення його класифікації: рухоме – нерухоме, то, вочевидь, це майно не байдуже праву і повинно мати певний правовий режим. Але, як ми вище зазначали, матеріали, що були використані при виконанні будівельних робіт, втратили своє правове значення у зв'язку з їх юридичною загибеллю, а об'єкт нерухомості ще не виник, оскільки ще не відбулася його реєстрація. Таким чином, ми доходимо висновку, що у правовому сенсі результату робіт як юридично значимого майна (об'єкта прав) не існує. Таке майно виключене із цивільного обігу, а тому не може бути об'єктом будь-якого права, в т. ч. володіння, хоча допустимо, на нашу думку, розглядати його з фізичної (технічної) точки зору.

Вочевидь, розуміючи це, К. І. Скловський зазначає, що «...ніякого права володіння немає..., у володіння також є об'єкт, хоча це не завжди об'єкт права, і його потрібно якось кваліфікувати»²⁰ і тому вказує, що «якщо виходити із того, що підрядник не може бути власником речі, то необхідно визначити характер права підрядника на річ до її передачі. Мабуть, це законне володіння, засноване на титулі із договору підряду, оскільки воно ведеться з волі власника (або для власника)»²¹. Наведена суперечність і невпевненість поглядів автора не потребує коментарів. К. І. Скловський ніяк не може позбутись думки про те, що існує певна річ, яка потребує кваліфікації і підлягає передачі замовникові. Адже титульне володіння також повинно мати юридично значиму річ (майно). На наш погляд, доречно навести слова цього ж автора про те, що «...для права об'єкти матеріального світу існують остільки, оскільки вони набувають юридичного значення. Право – сфера суто ідеальна, а не фактична, тому увесь світ природи (натура) знаходиться поза рамками права. Якщо право називає деякий об'єкт речами, то не тому, що така річ фізично існує, а тільки тому, що вона стає предметом прав та обов'язків»²².

Насправді, яким чином можуть виникнути права на річ, якої ще немає? Дана положення може мати сенс тільки у тому випадку, коли створюється рухома річ за звичайним підрядним договором. Будь-який проміжний результат за таким договором сам по собі може бути об'єктом цивільних прав (наприклад викройка при пошитті одягу тощо). Звідси до таких речей, як і до новоствореної рухомої речі, цілком можна застосувати норми ч. 5 ст. 853 ЦивК України, які дозволяють підрядникові продати результат робіт. Тоді як за наявності вимог про державну реєстрацію нерухомого майна питання виникнення права власності до моменту його реєстрації взагалі не може поставати.

Таким чином, проведений аналіз ознак поняття «об'єкт будівництва» дозволяє нам зробити висновок про те, що статична ознака не має правової ідентифікації, а тому не може бути застосована для характеристики цього поняття. Звідси вважаємо, що під «об'єктом будівництва» необхідно розуміти процес виконання будівельних робіт, який складається із частково виконаних і поточних робіт на будівельному майданчику, результатом яких є обумовлений договором будівельного підряду обсяг робіт.

Тому, визначаючи права на об'єкт будівництва, на нашу думку, необхідно виходити із того, яка особа виконує будівельні роботи (підрядник, субпідрядник) та якими правами вона наділена для їх виконання. В останньому випадку мається на увазі сукупність прав, наявність яких вимагається законодавством для проведення робіт. До них належать права підрядника на будівельний майданчик, права, що виникають із договору, дозволу на виконання будівельних робіт та інше. Кожна наведена правомочність характеризує той чи інший аспект процесу виконання робіт або у цілому визначає характер робіт, як це, наприклад, встановлено ч. 1 ст. 376 ЦивК України для самочинного будівництва. Отже, оскільки права на об'єкт будівництва за своєю правовою природою є речовими, остільки вся сукупність речових прав, необхідних для проведення робіт, і буде визначати права підрядника на об'єкт будівництва. Вважаємо, що такими правами є право володіння та користування, які виникають у підрядника у зв'язку із правами на будівельний майданчик. Передаючи його за актом, замовник тим самим наділяє підрядника правом володіння та користування земельною ділянкою або іншим об'єктом нерухомості. Невипадково ч. 1 ст. 841 ЦивК України встановлює, що підрядник зобов'язаний вживати усіх заходів щодо збереження майна, переданого йому замовником, і відповідає за втрату або пошкодження цього майна. Очевидно, що вжити всіх заходів щодо збереження майна підрядник може тільки за наявності відповідних речових прав, які безпосередньо встановлені законом, зокрема, вищенаведеною імперативною нормою ЦивК України та ч. 1 ст. 396, ч. 1 ст. 397, ч. 1 ст. 398 ЦивК. Після виконання будівельних робіт підрядник передає замовникові за актом виконані роботи, про що зазначається у ст. 882 ЦивК України, і одночасно повертає йому право володіння та користування земельною ділянкою. Тому ніякої передачі права власності на результат виконаних робіт не відбувається, як зазначають деякі науковці²³, і володіння виникає не у зв'язку із наявністю фізичного (технічного) результату робіт, а із прав підрядника на будівельний майданчик, які підлягають захисту від третіх осіб, у тому числі від замовника.

Виходячи з проведеного дослідження, пропонуємо внести зміни у ст. 876 ЦивК України, виклавши її в такій редакції:

«Стаття 876. Права на об'єкт будівництва

1. Об'єкт будівництва або інші виконані будівельні роботи до їх здачі замовнику належать підрядникові на праві володіння та користування, якщо інше не передбачено договором або законом».

Вважаємо, що відповідним чином повинно вирішуватись питання покладення на сторони ризиків випадкового знищення або випадкового пошкодження (псування) матеріалів та виконаних робіт. До того моменту, доки матеріали не використані при виконанні будівельних робіт, ризики повинна нести та особа, яка їх надала, після цього – підрядник. До речі, саме таким чином вирішене дане питання у ст. 705 Цивільного кодексу Російської Федерації. Тому вважаємо, що зазначену норму, з певними уточненнями, необхідно імплементувати до ЦивК України, для чого викласти ст. 842 ЦивК в такій редакції:

«Стаття 842. Розподіл ризиків між сторонами

1. Якщо інше не встановлено договором або законом:

ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження (псування) матеріалу, обладнання тощо, наданого для виконання договору, несе сторона, яка їх надала;

ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження (псування) виконаної роботи до її здачі замовнику несе підрядник.

2. При простроченні здачі або прийняття робіт ризику, зазначені в першій частині цієї статті, несе сторона, яка пропустила строк, якщо інше не встановлено договором або законом».

Відповідним чином необхідно викласти ст. 880 ЦивК України, а саме:

«Стаття 880. Ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження об'єкта

1. Ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження об'єкта до його прийняття замовником несе підрядник, якщо інше не передбачено договором або законом».

Підсумовуючи викладене, необхідно відзначити, що існуючий в ЦивК України порядок регулювання відносин власності на об'єкт будівництва та новостворену нерухомість знаходиться у вкрай незадовільному стані, що зумовлює необхідність подальших досліджень у даному напрямі.

1. *Дзера О. В.* Розвиток права власності громадян в Україні: Монографія. – К.: Вентури, 1996. – 272 с.; *Сліпченко С. А.* Право довірчої власності: Монографія. – Х.: Консум, 2000. – 176 с.; *Шевченко Я. М.* Проблеми вдосконалення правового регулювання права приватної власності: Монографія. – К.: Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького НАН України, 2002. – 104 с.; *Калаур І. Р.* Цивільно-правовий договір як підстава виникнення права власності юридичної особи: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. – Ів.-Фр., 2004 – 198 с.; та інші. 2. *Мінченко Р. М.* Стаття 876. Право власності на об'єкт будівництва // Цивільний кодекс України: Коментар. Видання друге із змінами за станом на 15 січня 2004 р. / [Є. О. Харитонов, Ю. С. Червоний, В. М. Зубар та ін.]; за заг. ред. Є. О. Харитонova, О. М. Калітенко. – Х.: ТОВ «Одіссей», 2004. – Глава 61 (ст. 875–886). – С. 593–594; Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар: У 2 ч. / [А. Ю. Бабаскін, І. А. Безклубий, Н. В. Безсмертна та ін.]; За заг. ред. Я. М. Шевченко. – К.: Концерн «Видавничий дім «Ін Юре», 2004. – Ч. 2. – 332 с. 3. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: У 2 т. / [О. О. Кот, Т. В. Боднар, С. І. Шимон та ін.]; За відповід. ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. – К.: Юрінком Інтер, 2005. – Т. II. – 2006. – С. 488. 4. *Теньков С. О.* Коментар судової практики з господарських справ. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 35. 5. *Юшкевич С. П.* Договір строительного подряда. – М.: Ось-9, 2002. – С. 45. 6. *Брагинский М. И.* Договорное право. – Книга третья: Договоры о выполнении работ и оказании услуг / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М.: Статут, 2005. – С. 149. 7. *Некрестянов Д. С.* Гражданско-правовое регулирование оборота объектов незавершенного строительства: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. – М., 2005. – С. 64. 8. *Алексеев В. А.* О понятии недвижимого имущества // Закон и право. – 2006. – № 1. – С. 68. 9. *Суханов Е. А.* Вещные права и права на нематериальные объекты // Гражданское право России – частное право / Отв. ред. В. С. Ем. – М.: Статут, 2008. – С. 327–328. 10. *Воронова О. В.* Підстави набуття права власності на житло: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. – К., 2005. – С. 92. 11. Там само. – С. 90. 12. Там само. – С. 92. 13. *Яворська О. С.* Правове регулювання відносин власності за цивільним законодавством України: Навч. посібник. – К.: Атіка, 2008. – С. 31. 14. *Суханов Е. А.* Приобретение права собственности // Комментарий части первой Граждан-

ского кодекса Российской Федерации / [М. И. Брагинский (рук. авт. кол.), В. В. Витрянский, В. П. Звекон и др.]; Под общ. ред. В. Д. Карповича. – М.: Редакция журнала «Хозяйство и право», Фирма «СПАРК», 1995. – Глава 14. – С. 283. **15.** *Воронова О. В.* Цит. праця. – С. 92. **16.** *Беленькая А. Я.* Проблемы квалификации права на объект строительства: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. – Краснодар, 2004. – С. 91; *Некрестьянов Д. С.* Гражданско-правовое регулирование оборота объектов незавершенного строительства: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. – М., 2005. – С. 94. **17.** *Беленькая А. Я.* Проблемы квалификации права на объект строительства: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. – Краснодар, 2004. – 219 с.; *Скловский К. И.* Собственность в гражданском праве. – [4-е изд.]. – М.: Статут, 2008. – С. 739, 746. **18.** *Файзулин В. Р.* Договор строительного подряда по российскому гражданскому праву: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. – М., 2005. – С. 53. **19.** *Озеров П. С.* Гражданско-правовое регулирование отношений строительного подряда: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. – Краснодар, 2003. – С. 127–128. **20.** *Скловский К. И.* Собственность в гражданском праве. – [4-е изд.]. – М.: Статут, 2008. – С. 741. **21.** Там само. – С. 751. **22.** Там само. – С. 742. **23.** *Олюха В. Г.* Стаття 853. Обов'язок замовника прийняти роботу, виконану підрядником // Науково-практичний коментар до Цивільного кодексу України / [Ю. В. Амірова, Е. М. Багач, Н. В. Безсмертна та ін.]. – К.: DVD-вид-во ІАЦ «Ліга», ТОВ «Ліга Закон», 2009. – (Система інформаційно-правового забезпечення ЛІГА:ЗАКОН ЕЛІТ 8.1.1).