



УДК 342.9

DOI <https://doi.org/10.32782/yuv.v1.2024.13>**В. Нікітін,**доктор юридичних наук,
декан Юридичного факультету
Національного авіаційного університету**Б. Когут,**аспірант 1-го року навчання
Національного авіаційного університету

МАЙБУТНІЙ ОБ'ЄКТ НЕРУХОМОГО МАЙНА В АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВИХ ВІДНОСИНАХ

Актуальність теми. Успіх подальшої розбудови України як суверенної і незалежної, економічно-розвинutoї, демократичної, соціальної, правової держави нині, як ніколи раніше, залежить від рішучості політиків, державних діячів, державних службовців і принциповості кожного громадянина та громадянського суспільства загалом. Держава для досягнення вказаних цілей, а також прямує в напрямку євроінтеграції, здійснює низку вкрай потрібних для громадян та держави реформ, однією із яких є адміністративна реформа, яка спрямована на підвищення рівня належного взаємозв'язку держави з її громадянами та іншими особами, всебічного забезпечення суб'єктами публічної адміністрації прав, свобод та законних інтересів різноманітних не владних фізичних і юридичних осіб. У той же час, адміністративно-правова реформа тісно пов'язується і з іншими напрямками реформування життєдіяльності України, зокрема в економічній сфері – залучення інвесторів задля розбудови не тільки інфраструктури, а й розвиток житлової нерухомості, яка здебільшого знищена через повномасштабну війну в Україні. Державна реєстрація прав, в тому числі на майбутні об'єкти нерухомого майна, є важливим чинником адміністративно-правових відносин. Нотаріуси та державні

реєстратори виступають посередниками між державною реєстрацією прав та її об'єктами, зокрема ті, які будуть споруджені в майбутньому. Тому від належного правового, нормативного та організаційного регулювання адміністративно-правових відносин безпосередньо залежить якість надання відповідних послуг, привабливий інвестиційний клімат, а також упорядкування взаємовідносин забудовника та інвестора, як безпосередніх учасників відповідних правових відносин.

Огляд останніх досліджень. Питанню вирішенню адміністративно-правового регулювання у сфері державної реєстрації прав, в тому числі майбутніх об'єктів нерухомого майна, як об'єктів адміністративного права, звертали свою увагу вчені, серед них найбільший вклад у досліджувану тему зробили С. М. Алфьоров, А. В. Бородін, С. В. Вашенко, К. Г. Волинка, М. М. Долгополова, В. С. Ковальський, І. П. Козінцев, А. П. Куши, В.В. Нікітін, Я. М. Романюк, А. В. Солонар, М. Ф. Юрій та ін.

Водночас, даний виклик потребує глибокого переосмислення та з'ясування правового статусу майбутнього об'єкта нерухомого майна в контексті адміністративно-правових відносин.

Мета статті полягає в тому, щоб на основі аналізу теоретичних положень адміністративного права, пози-

цій вчених з адміністративного права та інших галузей науки, чинного законодавства у сфері державної реєстрації прав, сформулювати поняття та розкрити ознаки майбутнього об'єкта нерухомого майна, як об'єкта адміністративного права.

Виклад основних положень. Для характеристики майбутнього об'єкта нерухомого майна як об'єкта адміністративного права, необхідно визначитися з поняттями «об'єкт», «об'єкт правовідносин» та «об'єкт адміністративного права». Об'єкт – матеріальний предмет пізнання і практичного впливу з боку людини (суб'єкта); будь-який предмет думки, дослідження, художнього відображення, тощо.

Першим і головним елементом складу відносин адміністративного права, якому вчені з адміністративного права найбільше приділяють увагу, є його об'єкт. Від того, наскільки повно і правильно буде визначено його зміст, залежить досягнення кінцевої мети зазначених відносин.

З приводу об'єкта адміністративно-правових відносин у наукових колах існує декілька різноманітних думок. Більшість авторів вважає, що об'єктом відносин адміністративного права є дії, поведінка людей – учасників управлінських відносин, які безпосередньо беруть участь в управлінні державою. Інші вчені поділяють об'єкт на два види: перший – це предмети і матеріальні речі, другий – немайнові відносини (дії, поведінка людей, тощо).

Вважаємо, що наведені позиції потребують суттєвого уточнення та глибокого аналізу, тому як в основі дій (бездіяльності) учасників правовідносин лежить реалізація різноманітних груп суспільно-важливих інтересів. Особливої уваги, варто приділити сфері державної реєстрації прав, яка з наукової позиції недостатньо дослідження, особливо в розумінні прийняття нових норматив-

но-правових актів або внесення змін вже до існуючих.

Варто звернути увагу на тому, що внутрішня побудова об'єкта адміністративно-правових відносин характеризується дворівневою конструкцією, одна частина якої пов'язана з поведінкою відповідних суб'єктів правовідносин, а визначну роль складають узагальнені потреби та інтереси, що вже мають адміністративно-правовий регулятор і реалізуються за допомогою відповідних норм права.

Таким чином наведена конструкція змісту об'єкта адміністративно-правових відносин, надає можливість здійснити його класифікацію за відповідними складовими. Важливим критерієм при цьому виступатиме обсяг узагальнення публічних інтересів, що втілюються у життя шляхом реалізації норм адміністративного права, у той же час приватний інтерес буде зміщений на другий план.

Для більш глибокого аналізу об'єкта, варто також розглядати характеристики двох інших елементів складу адміністративно-правових відносин – суб'єктів та юридичних фактів. При цьому досліджуються складові адміністративної правосуб'єктності – адміністративна правоздатність та адміністративна дієздатність, та визначення класифікації юридичних фактів за характером юридичних наслідків та вольовою ознакою.

Об'єкт – філософська категорія, що позначає будь-яку дійсну або уявну реальність, предмет, що є частиною зовнішнього матеріального світу; предмет пізнання або діяльності людини [1].

У широкому глумаченні слово «об'єкт» називає максимально загальну категорію, члени якої мають право на посилення, кількісну оцінку та осмислення. Терміни, подібні до широкого поняття об'єкта, включають річ, істоту, сутність, предмет, термін, частину та індивіда [2].

У звичайній мові «об'єктом» схильні називати тільки матеріаль-



ний об'єкт. У певних контекстах може бути недоречним застосовувати слово об'єкт до живих істот, особливо до людей, тоді як слова сутність і істота більш прийнятні.

Деякі вчені використовують об'єкт на відміну від властивості; тобто об'єкт – це сутність, яка не є властивістю. Терміни, подібні до такого вживання об'єкта, включають субстанцію, індивідуум і конкретність.

Слово «об'єкт» також може використовуватися на відміну від суб'єкта. Є два визначення, перше визначення стверджує, що об'єкт – це сутність, яку не вдається пережити і яка не є свідомою. Друге визначення стверджує, що об'єкт – це сутність, яка відчувається. Друге визначення відрізняється від першого тим, що в другому визначенні допускається, що суб'єкт може бути одночасно і об'єктом.

Спорідненим поняттям є об'єктність. Об'єктність – це стан бути об'єктом. Один із підходів до його визначення полягає в термінах властивостей і зв'язків об'єктів. Описи всіх тіл, свідомостей і осіб мають бути з точки зору їхніх властивостей і відносин. Філософське питання про природу предметності стосується того, як об'єкти пов'язані зі своїми властивостями та відношеннями. Наприклад, здається, що єдиний спосіб описати яблуко – це описати його властивості та те, як воно пов'язане з іншими речами. Його властивості можуть включати колір, розмір і склад.

Поняття об'єкта має вирішувати дві проблеми: проблеми зміни та проблеми речовин. Дві провідні теорії об'єктності – це теорія субстанції, згідно з якою субстанції (об'єкти) відрізняються від своїх властивостей, і теорія зв'язків, згідно з якою об'єкти – це не більше, ніж набори своїх властивостей.

Українські енциклопедичні знання доводять, що об'єкт – це пізнавана дійсність, що існує поза свідомістю

людини і незалежно від неї. В результаті зрозуміння тих чи інших об'єктів у нас складаються певні поняття про них. Явище, предмет, особа, на які спрямована певна діяльність, увага і т. ін. [3]. У філософії права гештальт (форма, образ, конфігурація) репрезентує цілісність сприйняття філософсько-наукових понять у просторі, а не на площині. При цьому враховуються не окремі поняття (частини предмета), не їх сумарність, а саме цілісна форма, обов'язково з відповідними характеристиками, властивостями, якостями (гештальт-якості). Об'єктом будь-якого дослідження є власне гештальт, все те, що існує: система природних закономірностей, зв'язків, відносин, які існують онтологічно.

Відповідно до наукових тверджень С. Сливки, деякі дослідники дотримуються думки, що об'єкт протистоїть суб'єктові, інші – протилежної думки. Ці дискусії породжують випадки, в яких здійснюється намагання: об'єктом вважати людину; об'єктом вважати позаземну систему закономірностей. У першому випадку людина не може сама себе повністю дослідити, хоча активно цього домагається. Другий випадок більше схиляється до віри або невіри у позаземне існування. При дослідженні людини – це окремі прояви властивостей тіла, душі, духу, а при дослідженні позаземного існування – відомості людей, які перебували в стані клінічної смерті. Тому для конкретніших наукових дій існують предмети дослідження, оскільки об'єкт не є рівносильним об'єктивній реальності [4].

У свою чергу можна погодитись з власне, таким твердженням, оскільки визначається регулятор для об'єкта адміністративно-правових відносин та його сприйняття як вихідна ідея, що знайшла своє відображення в теорії адміністративного права.

В вітчизняній теорії права більш приземлено вчені доводять що об'єкт правовідносин це матеріальні або нематеріальні блага, задля одержання,



передавання або використання якого суб'єкти вступають у правовідносини. Такі об'єкти є конкретними та індивідуальними, саме потреба в об'єкті спричиняє виникнення правового зв'язку між суб'єктами, викликає появу і реалізацію їх прав та обов'язків. Залежно від специфіки блага виділяють такі види об'єктів правовідносин: природні об'єкти; речі у тому числі гроші та цінні папери; рухоме і нерухоме майно; немайнові блага; особисті та спеціальні результати дій у тому числі послуги і результати робіт; об'єкти права інтелектуальної власності [5, с. 227-228].

В теорії адміністративного права України аналізованих нами категорія отримала стале наукове оформлення. Провідні вчені у галузі адміністративного права доводять, що адміністративно-правові відносини відображають вплив адміністративно-правових норм на поведінку суб'єктів та об'єктів публічного управління, через що між ними виникають сталі правові зв'язки право владного характеру. Сутність такої конструкції полягає в тому, що адміністративно правова норма від імені держави визначає належну поведінку кожного зі своїх адресатів.

У свою чергу правовідносини належать до найістотніших категорій адміністративного права. Місце і значення адміністративно-правових відносин у теорії адміністративного права обумовлено тим, що будь-яке питання з цього приводу своїм корінням сягає сутності предмета адміністративно-правової галузі. Зв'язок між адміністративно-правовими і суспільними відносинами є важливим кроком у напрямку розуміння правової природи адміністративних правовідносин та роль в них відповідного об'єкта. Варто зазначити, що адміністративно-правові відносини варто розглядати, як результат впливу адміністративно-правової норми на суспільні відносини, внаслідок чого неправові відносини перетворюються у правові.

Ключовою позицією у такому підході є теза про те, що адміністративно-правова норма безпосередньо впливає на існуючі суспільні відносини. Звідси важливо зробити висновок, що відносини – це результат правового регулювання.

Також варто відмітити, що вказані правовідносини розглядаються не як результат впливу норм на суспільні відносини, а як регулюючий засіб. Тому у свою чергу варто розглядати адміністративно-правові відносини як окрему форму існування суспільних відносин.

Адміністративно-правова практика на питання щодо можливості правового регулювання за межами правовідносин дає позитивну відповідь. Реалізація адміністративно-правових норм шляхом додержання їх здійснення не у формі адміністративних правовідносин. Така реалізація є пасивною поведінкою суб'єкта адміністративно-правових відносин, який не допускає порушень відповідних норм. [6, с. 65-67]

Необхідно зауважити, що науковою парадигмою чітко встановлюється, що адміністративні правовідносини виникають, змінюються і припиняються при настанні конкретних обставин, які визначаються в науковій літературі як юридичні факти. Важливим фактором для характеризує їх властивість можна визначити, як здатність зумовлювати, а в деяких випадках спонукати – настання правових наслідків. Тому варто кваліфікувати їх виключно як юридичні, оскільки закріплені в адміністративно-правових нормах.

Наприклад, Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» містить норму, згідно з якою до прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом (черги будівництва та/або пускового комплексу) об'єкта забороняється, зокрема вчиняти правочини щодо відчуження та/або обтяження речових



прав на майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки (крім обтяження іпотекою відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»). Таким чином у наведеному прикладі юридичним фактом є заборона на вчинення відповідного виду правочинів до настання певної події. У разі вчинення відповідних правочинів, орган державного управління, що наділений відповідними повноваженнями реалізує своє право на вжиття заходів щодо визнання вказаного правочину недійсним та застосування відповідних заходів до нотаріуса, яким посвідчено вказаний правочин. Отже в даному випадку нотаріус виступає суб'єктом відповідних правовідносин.

У свою чергу, впроваджуючи реформи задля покращення інвестиційного клімату в Україні, тримання прямого та непохитного курсу на євроінтеграцію було прийнято та введено в дію Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» [7], головною метою якого є захистити інвесторів від неблагонадійних забудовників, гарантувати права інвесторів, зробити прозору процедуру набуття прав на майбутні об'єкти нерухомого майна та встановити регулятори у відповідних правовідносинах, зокрема в адміністративно-правових.

Відповідно до положень вище згаданого Закону, замовник будівництва, який має намір продавати майбутні об'єкти житлової та нежитлової нерухомості, зокрема квартири, гаражні бокси, нежитлові приміщення або паркомісця (машиномісця), має обов'язково зареєструвати спеціальне майнове право на кожен із цих об'єктів як майбутній об'єкт нерухомості одночасно з реєстрацією спеціального майнового права на подільний об'єкт будівництва (в майбутньому багатоквартирний будинок) у Дер-

жавному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Додатково він повинен визначити майбутні об'єкти нерухомості, що мають бути обов'язково включені до гарантійної частки (5/10% від площі усіх майбутніх об'єктів нерухомого майна). Продаж майбутніх об'єктів нерухомого майна, що включені до гарантійної частки, можливий лише за умови введення об'єкта будівництва в експлуатацію, що є додатковим стимулом для закінчення будівельних робіт щодо відповідного об'єкта.

Варто відмітити, що до прийняття Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» жоден нормативний акт та навіть у науковій літературі відсутні були визначення чи згадування такого виду об'єктів відповідних правовідносин, а саме – майбутній об'єкт нерухомого майна.

Відповідно до положень згаданого Закону майбутній об'єкт нерухомості – передбачена проектною документацією на будівництво складова частина подільного об'єкта незавершеного будівництва, яка після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стане самостійним об'єктом нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо). Майбутні об'єкти нерухомості поділяються на майбутні об'єкти житлової нерухомості (квартира, інше житлове приміщення тощо) та майбутні об'єкти нежитлової нерухомості (гаражний бокс, інше нежитлове приміщення, машиномісце тощо).

Майбутній об'єкт нерухомості може перебувати у цивільному обороті лише за умови державної реєстрації спеціального майнового права або обтяження на користь особи, яка сплатила частково ціну такого об'єкта, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Оскільки майбутній об'єкт нерухомого майна тісно пов'язаний із





державної реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, то беззаперечно посідає своє місце в адміністративно-правових відносинах, які відповідний об'єкт. В даному контексті та враховуючи положення законодавства та думки юристів-теоретиків, варто пам'ятати, що державна реєстрація – це юридичний факт, що є сукупністю офіційних, юридично значущих дій, що здійснюються уповноваженими особами, та полягає у офіційному визнанні, зміні та припиненні певних прав або обтяжень, шляхом затвердження таких процесуальних дій у спеціально створених інформаційних базах – реєстрах, зокрема в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Аналізуючи запропоноване законодавством визначення поняття «майбутній об'єкт нерухомого майна», необхідно виділити його характеризуючі ознаки, а саме:

існування об'єкта передбачається проектною документацією на будівництво;

це завжди буде складовою частиною подільного об'єкта незавершеного будівництва;

ніколи не буде у складі неподільного об'єкта незавершеного будівництва;

тільки за умови введення подільного об'єкта незавершеного будівництва – майбутній об'єкт нерухомості стає самостійним об'єктом нерухомого майна;

в залежності від цільового призначення майбутні об'єкти нерухомості можуть поділятися на житлові та нежитлові.

Водночас до введення в експлуатацію подільного об'єкта незавершеного будівництва та можливого внесення змін до проектною документації на будівництво цільове призначення майбутнього об'єкта нерухомості може бути змінено, тобто житлове може стати нежитловим і навпаки.

При цьому визначається окремі процедурні аспекти, які мають бути

проведені з майбутнім об'єктом нерухомості в результаті, зокрема здійснення державними реєстраторами/ нотаріусами своїх повноважень. Здійснюючи певні процесуальні дії реєстраційного провадження, державний реєстратор/ нотаріус, як суб'єкт адміністративно-правових відносин, надає майбутнім об'єктам нерухомості статус об'єкта адміністративно-правових відносин, при чому тільки після внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, оскільки саме цією дією підтверджується законність та вірогідність, наданої адміністративної послуги у сфері державної реєстрації прав, зокрема при реєстрації спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості.

Висновки. Таким чином, майбутній об'єкт нерухомості може виступати самостійним об'єктом адміністративного права, виходячи з ознак, що його характеризують, а також через залучення до надання адміністративної послуги у сфері державної реєстрації прав.

Отже, державний реєстратор/ нотаріус як суб'єкт адміністративного права, який у сфері адміністративно-правового регулювання державної реєстрації прав представляє державу, здійснює в межах наданих повноважень процесуальні публічно-правові (реєстраційні) дії, які створюють, змінюють чи припиняють певні правові відносини, зокрема на підставі поданої заяви підтверджує факт набуття певною особою спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості, чим засвідчує факт здійснення, зокрема адміністративних та організаційних дій у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

У статті на підставі загальних понять адміністративного права «об'єкт», «об'єкт правовідносин» та «об'єкт адміністративного права» та загальнотеоре-





тичних висновків розкрито зміст та сформовано поняття майбутнього об'єкта нерухомого майна як об'єкта адміністративно-правових відносин. Під яким розуміється відповідний об'єкт, що буде збудований в майбутньому та відповідає встановленим вимогам, які у сфері адміністративно-правового регулювання державної реєстрації прав визначають необхідність при певних умовах проведення спеціальними суб'єктами, уповноваженими державою та визначені законодавством, здійснювати в межах наданих повноважень реєстраційне провадження та публічно-правові дії, які надають вказаним майбутнім об'єктам нерухомого майна легітимності або створюють, змінюють чи припиняють певні правові відносини, засвідчуючи факт здійснення адміністративних, публічних, розпорядчих та організаційних дій у відповідних інформаційних системах (реєстрах), зокрема в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Проаналізовано особливості існування об'єкта відповідних правовідносин в розумінні адміністративного права та можливості його існування, як самостійного елемента адміністративно-правових відносин. Також визначаються особливості правового статусу майбутнього об'єкта нерухомого майна в адміністративно-правових відносинах та безпосередньо в цивільному обороті, як предмета відповідних правочинів, що підлягають обов'язковому нотаріальному посвідченню. Додатково звернуто увагу на правовий статус деяких суб'єктів, які під час здійснення своїх повноважень прямо або опосередковано стикаються з майбутніми об'єктами нерухомого майна в контексті адміністративно-правових відносин і вперше зроблено висновок про можливість майбутнього об'єкта нерухомого майна

виступати самостійним об'єктом адміністративно-правових відносин, з урахуванням особливостей правового статусу суб'єктів, що відповідно до законодавства мають повноваження здійснювати реєстраційні дії в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно щодо майбутнього об'єкта нерухомого майна.

Ключові слова: об'єкт, адміністративно-правові відносини, адміністративно-правові засади, майбутній об'єкт нерухомого майна, державна реєстрація прав, нотаріус, державний реєстратор, суб'єкт адміністративного права.

Nikitin V., Kohut B. Future real estate object in administrative-legal relations

In the article, based on the general concepts of administrative law «object», «object of legal relations» and «object of administrative law» and general theoretical conclusions, the content is revealed and the concept of the future object of immovable property as an object of administrative-legal relations is formed. Under which is understood the corresponding object that will be built in the future and meets the established requirements, which in the field of administrative and legal regulation of state registration of rights determine the need, under certain conditions, to be carried out by special entities authorized by the state and defined by legislation, to be carried out within the limits of the given powers registration proceedings and public legal actions that provide the specified future objects of real estate legitimacy or create, change or terminate certain legal relations, certifying the fact of administrative, public, administrative and organizational actions in the relevant information systems (registers), in particular in the State Register of Real Property Rights.



The peculiarities of the existence of the object of relevant legal relations in the sense of administrative law and the possibility of its existence as an independent element of administrative-legal relations are analyzed. The specifics of the legal status of the future object of immovable property in administrative and legal relations and directly in civil circulation, as the subject of relevant transactions subject to mandatory notarization, are also determined. In addition, attention was paid to the legal status of some subjects who, during the exercise of their powers, directly or indirectly come into contact with future objects of immovable property in the context of administrative and legal relations, and for the first time a conclusion was made about the possibility of a future object of immovable property acting as an independent object. object of administrative-legal relations, taking into account the peculiarities of the legal status of subjects who, according to the legislation, have the authority to carry out registration actions in the State Register of Property Rights to immovable property regarding the future object of immovable property.

Key words: object, administrative-legal relations, administrative-legal principles, future object of immovable property, state registration of rights, notary, state registrar, subject of administrative law.

Література

1. Електронна версія «Великої української енциклопедії». Державна установа «Енциклопедичне видання». Архів оригіналу за 26.02.2022.
2. Rettler, Bradley and Andrew M. Bailey. (29.01.2021). "Object". *Stanford Encyclopedia of Philosophy*.
3. Об'єкт. Словник української мови: в 11 томах. Том 5, 1974. 2022. С. 495. <http://sum.in.ua/s/ob.jekt>.
4. Сливка С. Об'єкт і предмет філософії права. *Проблеми філософії права. 2008-2009. Том VI-VII*. URL: <https://core.ac.uk/download/pdf/38342619.pdf>.
5. Теорії держави і права: підручник / за ред. О. Петришина. Харків: Право, 2015 368 с.
6. Адміністративне право. Підручник / В.К. Колпаков, О.В. Кузьменко, К. : Юрінком Інтер, 2003.
7. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майно, що будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15 серпня 2022 року № 2518-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#top>