

УДК 346.44

DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2026.94.1.51>

ВІДСОТОК ГОТОВНОСТІ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА ЯК ВАЖЛИВА СКЛАДОВА У СПОРАХ ЩОДО ПОДІЛУ МАЙНА СПІЛЬНОЇ СУМІСНОЇ ВЛАСНОСТІ ОСІБ

Пленюк М. Д.,

*доктор юридичних наук, професор,
професор кафедри права та правоохоронної діяльності
Державного університету «Житомирська політехніка»
ORCID: 0000-0001-5007-4348*

Пленюк М. Д. Відсоток готовності об'єкта будівництва як важлива складова у спорах щодо поділу майна спільної сумісної власності осіб.

Досліджено проблемні аспекти поділу майна, що перебуває у спільній сумісній власності осіб, зауважено, що судова практика у справах щодо поділу майна спільної сумісної власності осіб чи визнання за сторонами права на частку будівельних матеріалів і конструктивних елементів будівлі має формуватися за принципом балансу реальних речових прав сторін спору та об'єктивної складності чи неможливості зазначення в судовому рішенні цих матеріалів чи обладнання, навіть з урахуванням різного стану готовності об'єкта будівництва, оскільки, оборотоздатність таких матеріалів, обладнання тощо без відділення від об'єкта будівництва зазвичай є неможливою. Доведено, що перелік матеріалів чи обладнання в рішенні суду для поділу спільного сумісного майна осіб не вважається правильним, з огляду на те, що такі матеріали чи обладнання уже «перевтілені» в нову форму та, відповідно, не можуть набути свого первісного стану, а також не можуть використовуватися за своїм цільовим призначенням повторно, наприклад, для іншого будівництва, адже відбувся процес іммобілізації (перетворення). З'ясовано що момент виникнення права власності на об'єкт незавершеного будівництва слід «пов'язати» із державною реєстрацією речового права на об'єкт незавершеного будівництва. З моменту цієї державної реєстрації виникає право власності на об'єкт незавершеного будівництва. Звернено увагу, що у сторін право розпорядження виникне лише з моменту державної реєстрації речових прав. Саме тому, відчуження на користь третіх осіб об'єкта, що не введений в експлуатацію є неможливим, оскільки у сторін існує «квазі власність» на такий об'єкт будівництва.

У контексті проведеного дослідження зроблено висновок, що відсоток готовності об'єкта незавершеного будівництва слугує лише розумінням того наскільки будівля відповідає проектній документації на момент перевірки (інвентаризації) та є важливою складовою при визначенні грошової вартості такого об'єкта, а тому не впливатиме на момент виникнення права власності на майно.

Ключові слова: спільна сумісна власність осіб, майно, об'єкт незавершеного будівництва, юридичний факт, поділ майна, суд, самочинне будівництво, будівельні матеріали, обладнання, незавершене будівництво, рухоме майно, земельна ділянка.

Pleniuk M. D. The percentage of readiness of a construction site as an important component in disputes regarding the division of property of joint ownership of individuals.

The problematic aspects of the division of property in joint joint ownership of individuals are investigated, it is noted that judicial practice in cases regarding the division of property of joint joint ownership of individuals or the recognition of the parties' right to a share of building materials and structural elements of a building should be formed on the principle of balance of the real property rights of the parties to the dispute and the objective complexity or impossibility of indicating these materials or equipment in the court decision, even taking into account the different state of readiness of the construction site, since the turnover of such materials, equipment, etc. without separation from the construction site is usually impossible.

It is proven that the list of materials or equipment in the court decision for the division of joint property of individuals is not considered correct, given that such materials or equipment have already been «transformed» into a new form and, accordingly, cannot regain their original state, and cannot be used for their intended purpose again, for example, for another construction, since the process of immobilization (transformation) has taken place. It is found out that the moment of the emergence of the right of ownership to an unfinished construction object should be «linked» to the state registration of the property right to an unfinished construction object. From the moment of this state registration, the right of ownership to an unfinished construction object arises. It is noted that the parties will have the right to dispose of it only from the moment of state registration of property rights. That is why alienation in favor of third parties of an object that has not been put into operation is impossible, since the parties have «quasi-ownership» of such a construction object.

In the context of the conducted research, it was concluded that the percentage of readiness of an unfinished construction object serves only to understand how much the building complies with the design documentation at the time of inspection (inventory) and is an important component in determining the monetary value of such an object, and therefore will not affect the moment of the emergence of property ownership.

Key words: joint joint ownership of persons, property, unfinished construction object, legal fact, division of property, court, unauthorized construction, building materials, equipment, unfinished construction, movable property, land plot.

Постановка проблеми. Відповідно до ст. 368 ЦК України спільна власність двох або більше осіб без визначення часток кожного з них у праві власності є спільною сумісною власністю. Особи, які спільно володіють майном, в тому числі об'єктом незавершеного будівництва вправі подати до органу державного архітектурно-будівельного контролю за місцем знаходження об'єкта незавершеного будівництва заяву у вигляді декларації про закінчення будівництва та готовність такого об'єкта до експлуатації. Однак, для вирішення судових спорів щодо поділу спільної сумісної власності осіб, декларація про готовність об'єкта незавершеного будівництва слугуватиме лише тим юридичним фактом, який підтверджує відповідність будівлі проектній документації на момент перевірки (інвентаризації), а також допоможе у визначенні вартості об'єкта незавершеного будівництва при вирішенні питання щодо розподілу спільної сумісної власності осіб. Водночас момент виникнення права власності на об'єкт незавершеного будівництва слід «пов'язати» із державною реєстрацією речового права на об'єкт незавершеного будівництва.

Метою статті є аналіз судової практики у підходах щодо поділу майна спільної сумісної власності осіб та вироблення пропозицій щодо єдиного підходу у вирішенні судових спорів.

Стан опрацювання проблематики. Окремі проблемні аспекти поділу спільного сумісного майна осіб, в тому числі подружжя, досліджували такі вчені, як: В.І. Борисова, І.В. Жилінкова, Є.О. Мічурін, Л.В. Красицька, С.А. Пилипенко, О. С. Простибоженко, З.В. Ромовська, Ю. Ю. Цал-Цалко та інші. Однак, відсутні, зокрема, комплексні дослідження, пов'язані з дослідженням відсотку готовності об'єкта незавершеного будівництва спільної сумісної власності осіб.

Виклад основного матеріалу. Поділ майна, що перебуває у спільній сумісній власності складно назвати простим процесом. Скоріше навпаки – це довготривалий процес, що супроводжується значною кількістю юридичних нюансів і в кожному конкретному випадку потребує детального аналізу ситуації. При цьому, найбільші труднощі виникають щодо об'єктів незавершеного будівництва, адже вони часто не введені в експлуатацію, можуть не мати повного пакета правовстановлюючих документів чи перебувати на різних стадіях готовності. Саме тому, у спорах про поділ майна, яке перебуває у спільній сумісній власності осіб, ключове значення має не лише встановлення правового статусу об'єкта, джерел фінансування будівництва, а й відсоток готовності об'єкта будівництва.

Як відомо, об'єкт будівництва є невід'ємним від земельної ділянки якщо він нерозривно пов'язаний з нею фундаментом. Наявність фундаменту є визначальною ознакою, що свідчить про нерухомий характер об'єкта будівництва та виступає ключовим критерієм віднесення такого майна до категорії нерухомості.

Відповідно до ст. 181 ЦК України, до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Зважаючи на наведене, нерухомим майном слід вважати не лише об'єкти, введені в експлуатацію, а й об'єкти незавершеного будівництва на будь-якій стадії їх створення, за умови, що будівельні матеріали вже використані у процесі будівництва та стали не-

від'ємною частиною об'єкта, оскільки втратили ознаки рухомих речей, а їх відокремлення від земельної ділянки є неможливим без істотного знецінення або зміни цільового призначення об'єкта.

Питання щодо можливості чи неможливості визнання за особами права спільної сумісної власності на об'єкти незавершеного будівництва неодноразово розглядалися в судовій практиці. На сьогодні у судовій практиці сформувався два підходи, зокрема за першим – розглядається можливість визнання права власності на будівельні матеріали, які використані у процесі самочинного будівництва. За другим підходом – будівельні матеріали, обладнання тощо, використані у процесі самочинного (незавершеного) будівництва будинку з повною готовністю до експлуатації, але не введеного в експлуатацію, неможливо відділити від самого об'єкта будівництва без завдання їм усім або окремим із них шкоди та зниження відповідно їхньої економічної цінності. Так, наприклад, у постанові ВП ВС від 12 квітня 2023 року у справі №511/2303/19 (провадження №14-56цс22) звертається увага на те, що до прийняття новоствореного нерухомого майна до експлуатації та його державної реєстрації право власності на таке майно не виникає, а особи, які його споруджували, є власниками лише матеріалів, обладнання, використаних у процесі будівництва. При цьому, судом зазначено, що у разі неможливості поділу незакінченого будівництвом будинку суд може визнати право за сторонами спору на будівельні матеріали і конструктивні елементи будинку або з урахуванням конкретних обставин залишити його одній зі сторін, а іншій присудити компенсацію; визнаючи право власності на матеріали й обладнання, суд у рішенні має зазначити (назвати) ці матеріали чи обладнання [1]. На нашу думку, перелік матеріалів чи обладнання в рішенні суду не вважається правильним, з огляду на те, що такі матеріали чи обладнання уже «перевтілені» в нову форму та, відповідно, не можуть набути свого первісного стану, а також не можуть використовуватися за своїм цільовим призначенням повторно, наприклад, для іншого будівництва, адже відбувся процес іммобілізації (перетворення). Саме тому, враховуючи такий процес перетворення вважаємо, що можливість наведення повного (достовірного) переліку матеріалів чи обладнання виключена. Більше того, інколи для складення повного чи достовірного такого переліку потрібні знання та професійна підготовка експерта (спеціаліста).

В іншій справі, зокрема в постанові ВП ВС від 8 лютого 2022 року у справі №209/3085/20 звертається увага, що будматеріали, обладнання тощо, використані у процесі самочинного будівництва будинку з повною готовністю до експлуатації, але не введеного в експлуатацію, неможливо відділити від самого об'єкта будівництва без завдання їм усім або окремим із них шкоди та зниження відповідно їхньої економічної цінності, тому оборотоздатність будматеріалів без відділення від об'єкта будівництва неможлива. Відтак вважається, що варіант визнання судом права власності позивача на половину будматеріалів, обладнання тощо не дозволить жодній зі сторін вільно користуватися та розпоряджатися таким майном, оскільки воно вже використане у самочинному будівництві конкретного об'єкта, який інша сторона спору використовує для проживання без введення його в експлуатацію [2].

З огляду на наведене, на нашу думку, судова практика у справах щодо поділу майна спільної сумісної власності осіб чи визнання за сторонами права на частку будівельних матеріалів і конструктивних елементів будівлі має формуватися за принципом балансу реальних речових прав сторін спору та об'єктивної складності чи неможливості зазначення в судовому рішенні цих матеріалів чи обладнання, навіть з урахуванням різного стану готовності об'єкта будівництва, оскільки, оборотоздатність таких матеріалів, обладнання тощо без відділення від об'єкта будівництва зазвичай є неможливою. Майже усі матеріали, обладнання тощо, які використовувалися в процесі будівництва спільної сумісної власності є невіддільними від такого об'єкта та один від одного, а у випадку їх фактичного відділення один від одного та від об'єкта будівництва одна сторона не матиме права у їх реалізації без згоди іншої сторони.

Окремо слід звернути увагу на те, що законодавство у сфері будівництва та нерухомого майна є надзвичайно динамічним та ускладнює формування сталої судової практики. Зокрема у відносинах щодо розподілу майна спільної сумісної власності є важливим питання щодо відсоткової ставки готовності об'єкта будівництва. При цьому, звертаємо увагу, що законодавством не встановлено мінімального відсотка готовності об'єкта будівництва, необхідного для державної реєстрації речового права на нього як на об'єкт незавершеного будівництва. На нашу думку, визначення ступеня готовності такого об'єкта має значення лише для належного оформлення завершення будівництва, а не для можливості набуття чи реєстрації прав на нього. Саме тому необхідним фактом-дією від осіб, які бажають введення об'єкта незавершеного будівництва в експлуатацію, має бути подання декларації про готовність об'єкта до експлуатації із зазначенням в цій декларації права власності чи користування земельною

ділянкою та здійснення державної реєстрації на такий об'єкт. І лише після державної реєстрації слід вести мову про виникнення права власності на об'єкт нерухомого майна.

На сьогоднішній день, законодавством передбачено як можливість державної реєстрації речових прав на об'єкт незавершеного будівництва, так і можливість реєстрації права власності на житловий будинок, будівлю, споруду, а також їх окремі частини незалежно від того, чи зареєстровано право власності чи інше речове право на земельну ділянку, на якій вони розташовані (ч. 3 ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень») [3].

Відповідно до ст. 120 ЗК України, у разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці (крім земель державної, комунальної власності), право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить від відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта до набувача такого об'єкта без зміни її цільового призначення. У разі якщо відчужувачу (попередньому власнику) такого об'єкта належала частка у праві спільної власності на земельну ділянку, до набувача цього об'єкта переходить право власності на таку частку. Такі ж положення передбачені і ст. 377 ЦК України. Враховуючи принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній будинку, споруди тощо, доводимо висновок, що земельна ділянка слідує за нерухомим майном, яке набуває особа. Відповідно до ст. 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться, в тому числі й на підставі: 9) судового рішення, що набрало законної сили, щодо набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості [3].

Враховуючи те, що моментом виникнення об'єкта незавершеного будівництва є момент набуття ним властивостей нерухомої речі (до набуття властивостей нерухомості – це сукупність будівельних матеріалів, а після – об'єкт незавершеного будівництва) доводимо висновок, що особа не може одночасно мати у своїй власності будівельні матеріали, що використовувалися при створенні об'єкта, і сам об'єкт незавершеного будівництва, при створенні якого використовувалися такі ж будівельні матеріали, обладнання тощо. Наведена думка підтверджується й положенням ст. 185 ЦК України, в якому йдеться про те, що таких будівельних матеріалів не існує у первісному вигляді через фактичне використання за їх головним споживним призначенням на будівництво нового нерухомого майна. У разі якщо кілька речей утворюють єдине ціле, що дозволяє використовувати його за призначенням, вони вважаються однією річчю (ст. 188 ЦК України).

Саме тому, якщо будівництво об'єкта проводиться на правомірно зайнятій земельній ділянці (власність, користування тощо) на підставі затвердженої належним чином проектно-дозвільної документації, з дотриманням будівельних норм та правил, то факт не введення об'єкта в експлуатацію не лише визначає його правову природу, а безпосередньо впливає на правовий режим об'єкта, що свідчить про неможливість використання цього об'єкта будівництва за призначенням та метою з якою він будувався. Водночас інформація щодо готовності об'єкта будівництва матиме ключову мету, адже в своїй основі містить повну та об'єктивну інформацію про поточний технічний стан будівництва. Довідка (акт) про відсоток готовності об'єкта будівництва відіграє важливу роль у різних сферах, від операцій із нерухомістю до забезпечення прозорості в експертних оцінках. Експерти та оцінювачі використовують акт готовності об'єкта нерухомості для об'єктивної оцінки будівництва, системи комунікацій тощо, а також для визначення ступеня зношування будівельних матеріалів. Подання заповненого бланку декларації про готовність об'єкта до експлуатації в якому відображаються відомості технічного паспорта і документа, який встановлює право власності (користування земельною ділянкою) до відповідного відділу державної архітектурно-будівельної інспекції за місцем знаходження будівлі, не лише допоможе у визначенні поточної вартості об'єкта, але й дозволить спрогнозувати термін введення в експлуатацію, витрати на його підтримку у майбутньому та інші параметри. Однак, слід мати на увазі, що після реєстрації права власності на збудований об'єкт нерухомості, який зареєстровано на підставі декларації про готовність об'єкта до експлуатації, остання втрачає свою дію з моменту факту виконання та виключає можливість віднесення такого об'єкта до самочинного в силу його узаконення.

Враховуючи процес будівництва та перетворення об'єкта будівництва на цілісний об'єкт нерухомості важливим є не тільки встановити ступінь готовності будівництва, а й встановити момент визнання об'єкта будівництва нерухомістю незавершеним на певній стадії будівництва. Такий момент є точкою відліку, яка визначає застосування до абстрактного об'єкта права конкретних правових норм

та вартість цього об'єкта будівництва, що може мати важливе значення у вирішенні питання компенсації вартості частки позивача при поділі спільної сумісної власності.

Відповідно до пункту 2 розділу III Наказу Мінрегіонбуду від 03.07.2018р. №158 [4], Замовник (або уповноважена ним особа) подає до органу державного архітектурно-будівельного контролю за місцезнаходженням такого об'єкта через центр надання адміністративних послуг або через електронний кабінет шляхом подання засобами програмного забезпечення Єдиного державного веб-порталу електронних послуг «Портал Дія» або заповнює та надсилає рекомендованим листом з описом вкладення до центру надання адміністративних послуг заяву у вигляді заповненої декларації за формою, наведеною в додатку до цього Порядку до якої додається копія документа, що засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою відповідно до цільового призначення, на якій розміщено об'єкт та копію технічного паспорту. У декларації замовник зазначає, що закінчений будівництвом об'єкт готовий до експлуатації.

Таким чином, момент виникнення права власності на об'єкт незавершеного будівництва слід «пов'язати» із державною реєстрацією речового права на об'єкт незавершеного будівництва. Саме з моменту цієї державної реєстрації виникає право власності на такий об'єкт незавершеного будівництва. В свою чергу, правомочність реалізації такого права належить власнику (користувачу) земельної ділянки. Саме від його волі залежить державна реєстрація речового права на об'єкт незавершеного будівництва.

До виникнення права власності об'єкт не може відчужуватися, в тому числі на користь третіх осіб, також не може відбуватися його поділ на частки, відповідно до спільної сумісної власності. Враховуючи тріаду правомочностей права власності, вважаємо, що у сторін право розпорядження виникне лише з моменту державної реєстрації речових прав. З огляду на це, відчуження на користь третіх осіб об'єкта, що не введений в експлуатацію є неможливим, оскільки у сторін існує «квазі власність» на такий об'єкт будівництва. Таким чином, відсоток готовності будівництва слугує лише розумінням того наскільки будівля відповідає проектній документації на момент перевірки (інвентаризації) і якою може бути її вартість для вирішення спору щодо компенсації вартості частки осіб.

Висновки. Враховуючи наведене вище, зазначаємо про те, що на сьогодні відсутній єдиний підхід у вирішенні судових спорів щодо поділу майна спільної сумісної власності осіб. Вважається, що судова практика у справах щодо поділу майна спільної сумісної власності осіб має формуватися за принципом балансу реальних речових прав сторін спору з врахуванням об'єктивної складності та неможливості зазначення в судовому рішенні усіх будівельних матеріалів чи обладнання з урахуванням різного стану готовності об'єкта будівництва. При цьому, відсоток готовності об'єкта незавершеного будівництва вважатиметься важливою складовою лише при визначенні грошової вартості такого об'єкта, а тому об'єктивно не впливатиме на момент виникнення права власності на майно. Правомочність реалізації такого права належить власнику (користувачу) земельної ділянки, саме від його волі залежить державна реєстрація речового права на об'єкт незавершеного будівництва.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 12 квітня 2023 року у справі №511/2303/19. URL: <https://tinyurl.com/yy9weh6c> (дата звернення: 12.03.2026).
2. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 8 лютого 2022 року у справі № 209/3085/20. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/C022863> (дата звернення: 14.03.2026).
3. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: закон України від 17.12.2004. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 12.03.2026).
4. Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 03.07.2018, № 158, затвердженого в Міністерстві юстиції України 28.08.2018 за № 976/32428. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0976-18#Text> (дата звернення: 13.03.2026).

Дата першого надходження рукопису до видання: 21.03.2026

Дата прийняття до друку рукопису після рецензування: 23.04.2026

Дата публікації: 10.05.2026