

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗДІЙСНЕННЯ ТА ЗАХИСТУ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЯКІ БУДУТЬ СПОРУДЖЕНІ В МАЙБУТНЬОМУ



Глущенко Андрій Олександрович,

аспірант

Науково-дослідного інституту правотворчості

та науково-правових експертиз

Національної академії правових наук України

Питання здійснення та захисту речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені у майбутньому, найчастіше актуалізується під час виникнення договірних відносин із забудовником. Потреба доктринального дослідження цього питання викликана теоретичною та практичною неопрацьованістю проблем, пов'язаних з удосконаленням правового регулювання здійснення та захисту речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому. Окрім того, набрання чинності нового закону, що регулює механізм здійснення та захисту речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені у майбутньому, зумовлює проведення детального аналізу відносин для визначення напрямів регулювання, які ще потребують вдосконалення. Метою статті є проведення аналізу законодавчо закріпленого механізму здійснення та захисту речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, та напрацювання теоретичних положень щодо удосконалення такого механізму, основою якого має стати узгоджена нормативна база.

У статті розглянуті закріплені у законодавстві України, Федеративної Республіки Німеччина та Польщі способи залучення коштів осіб під час нового будівництва. Визначені договірні відносини, які виникають між продавцем та покупцем об'єктів нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому. Приділена увага проблемним питанням, які постають у разі виникнення договірних відносин із залучення коштів осіб під час нового будівництва. Проведено аналіз законодавства, спрямованого на захист речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені у майбутньому.

Зроблено висновок, що в чинному законодавстві недосконалими є способи здійснення та захисту речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені у майбутньому. Запропоновано теоретичне удосконалення способів здійснення та захисту речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені у майбутньому, з огляду на норми законодавства інших країн.

Ключові слова: *нерухоме майно, нове будівництво, майнові права, інвестування, покупець, незавершене будівництво, гарантування речових прав.*

Hlushchenko Andrii. Legal regulation exercise and protection of property rights to real estate objects that will be built in the future

The issue of exercising and protecting property rights to real estate objects that will be built in the future is most often actualized during the emergence of contractual relations with the developer.

The article discusses ways of attracting funds from individuals during new construction. The contractual relations that arise between the seller and the buyer of real estate objects that will be built in the future are defined. Attention is paid to the risks that arise when contractual relations are formed to attract funds from individuals during new construction. An analysis of the legislation aimed at the protection of property rights to real estate objects that will be built in the future has been carried out.

The relevance of the study is caused by the theoretical and practical inadequacy of issues related to the improvement of legal regulation of the exercise and protection of property rights

to real estate objects that will be built in the future. In addition, the entry into force of the new law, which regulates the mechanism for the exercise and protection of property rights to real estate objects that will be built in the future, requires a more detailed analysis of the "was – has become" to determine the aspects that have improved and those that still need improvement.

The article examines the methods of attracting funds from individuals during new construction established in the legislation of Ukraine, the Federal Republic of Germany, and Poland. The contractual relations that arise between the seller and the buyer of real estate objects that will be built in the future are defined. Attention is paid to the problematic issues that arise when contractual relations are established for attracting funds from individuals during new construction. An analysis of the legislation aimed at the protection of property rights to real estate objects that will be built in the future has been carried out.

It was concluded that the methods of exercising and protecting property rights to real estate objects that will be built in the future are imperfect in the current legislation. A theoretical improvement of the methods of exercising and protecting property rights to real estate objects that will be built in the future, taking into account the legislation of other countries, is proposed.

Key words: *real estate, new construction, property rights, investment, buyer, construction in progress, guarantee of property rights.*

В Україні, як і інших країнах пострадянського простору, з розвитком демократичних ринкових відносин, інституту приватної власності відповідної актуальності набрало питання купівлі-продажу житла.

Статтю 47 Конституції України [1] визначено, що кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду.

Реалізуючи своє право на житло шляхом його купівлі, особи мають вибір купівлі житла на вторинному ринку чи купувати житло в об'єктах незавершеного будівництва.

Активний розвиток будівництва нової нерухомості на території великих міст України створює умови для конкуренції між забудовниками, які намагаються привернути увагу потенційних покупців до своїх проєктів не лише шляхом реалізації цікавих архітектурних ідей, але й пропонуючи оптимальні умови придбання нерухомості. Зокрема, привабливість первинного ринку нерухомості зумовлена низькою вартістю за квадратний метр порівняно із вторинним ринком (на «етапі котловану» житло можна придбати за половину його кінцевої вартості), наявністю різних програм, які дозволяють зробити знижки та/або розстрочки виплат, зручною інфраструктурою нових житлових комплексів, оскільки в них зазвичай розміщуються магазини, спортивні клуби, кав'ярні, аптеки, медичні центри, завдяки чому жителі будинку зможуть задовольнити більшість своїх потреб. Окрім того, новобудовам характерна

зручна локація, включаючи розміщення дитячих садочків, шкіл, спортивних гуртків, а також обладнання приміщень сучасними охоронними системами тощо.

Приписи статті 627 Цивільного кодексу України [2] щодо свободи договору давали право забудовникам визначати механізми залучення коштів для будівництва та визначати договори, на підставі яких може відбуватися залучення коштів. На практиці вибиралися договірні конструкції, які визначені законодавством України, зокрема Цивільним кодексом України, так і змішані.

Можна виокремити найрозповсюджені договори, що укладаються між забудовником та особами, які мають намір придбати нерухомість в об'єктах незавершеного будівництва. Такими договорами є: договір купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва; інвестиційний договір на об'єкт будівництва; договір часткової (пайової) участі у будівництві; договір спільної діяльності у будівництві.

Питання теоретичної конструкції договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва, майнових прав у системі об'єктів цивільних правовідносин та цивільного обороту досліджувались у роботі О.С. Яворської «Договірні зобов'язання про передання майна у власність: цивільно-правові аспекти» (2011 р.) [3], дисертації С.І. Шимон «Майнові права як об'єкти цивільних правовідносин (теоретичні та практичні аспекти)» (2014 р.) [4], монографії В.В. Анатійчук «Договір купівлі-продажу майнових прав на об'єктах будівництва» (2022 р.) [5].

Аналіз істотних умов інвестиційних договорів на будівництво житла, дослідження їх особливостей та наслідків недотримання з позиції практики та договірної роботи здійснено у праці В.А. Січевлюк «Інвестиційні договори на будівництво житла (цивільно-правовий аспект)» (2003 р.) [6], статті А.С. Савченко «Підводне каміння» істотних умов інвестиційних договорів на будівництво житла» (2016 р.) [7], кваліфікаційній роботі Г.О. Скудар «Правова природа інвестиційного договору» (2021 р.) [8].

У статті Я.С. Карп'як «Інвестування житлового будівництва за договорами часткової (пайової) участі та інвестиційними договорами» (2008 р.) [9] розглянуто особливості організації фінансування будівництва за договорами часткової (пайової) участі, ризику у разі укладання цих договорів для учасників та забудовників.

Висновки зазначених наукових праць збігаються в декількох аспектах. Зокрема, автори наголошували на необхідності удосконалення чинного законодавства та зазначали, що перелічені договори несуть ризику для покупця з огляду на те, що особа (покупець майнових прав, інвестор, пайовик) отримує майно тільки після введення об'єкта будівництва в експлуатацію; сума договору є вільною і забудовник самостійно визначає згідно з графіком дати внесення грошових коштів за договором.

Під час укладання договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва, інвестиційного договору на об'єкт будівництва, договору часткової (пайової) участі у будівництві, договору спільної діяльності у будівництві відсутній доскональний механізм здійснення та захисту речових прав на об'єкти нерухомого майна [7].

Вважаємо, що, окрім ризику невведення в експлуатацію об'єкта будівництва, можливий ризик подвійного продажу майнових прав, об'єкта інвестування, що зумовлювалось відсутністю реєстру таких майнових прав, об'єкта інвестування.

Крім того, забудовник у будь-який час може зупинити будівництво чи «заморозити» таке будівництво на невизначений термін.

При цьому питання захисту речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, довго

не знаходило свого відображення в законодавстві України.

Тільки після кризових явищ, які за наслідками набули масового незадоволення покупців (інвесторів), у законодавстві відбувались певні зміни.

Втім, незважаючи на досить широке дослідження проблем передачі майнових прав на об'єкт будівництва, не досить вирішеним залишилось питання правового регулювання здійснення та захисту речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, та напрацювання векторів його удосконалення. Тому метою публікації є проведення аналізу законодавчо закріпленого механізму здійснення та захисту речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, та напрацювання теоретичних положень щодо удосконалення такого механізму, основою якого має стати узгоджена нормативна база.

1 січня 2004 року набрав чинності Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [10]. Цим Законом, серед іншого, передбачено створення фонду фінансування будівництва (ФФБ). Закон виключає пряме укладання договору між забудовником та особою, яка має намір придбати житлове приміщення. Договір має укладатися з ФФБ, сплата коштів здійснюватися в порядку та на умовах договору, а на ФФБ покладено обов'язок передачі отриманих коштів забудовнику. Тобто законодавством уперше було закріплено правило укладання договору не безпосередньо із забудовником, а з третьою особою – ФФБ, яка, своєю чергою, контролює питання цільового використання внесених грошових коштів.

Окрім того, з'явилося поняття оперативного резерву використання, яке, серед іншого, спрямоване на виплати довірцям коштів з ФФБ.

Схожий механізм здійснення та захисту речових прав на об'єкти нерухомого майна існує у Федеративній Республіці Німеччина, відповідно до якого інвестор укладає договір не із забудовником, а з фінансовою установою, яка веде це будівництво: контролює хід будівництва та перераховує кошти відповідно до його графіка і графіка виконаних робіт. Відповідно до відносин

між агентами з нерухомості та забудовниками кошти інвестора перераховуються забудовнику за певним графіком.

Нормативними актами, які регулюють такі відносини, є Німецьке цивільне уложення (BGB) [11], Порядок надання контрактів на забезпечення підрядних робіт,

Постанова, що регулює відносини між агентами з нерухомості та забудовниками [12].

Відповідно до ст. 3 Постанови, що регулює відносини між агентами з нерухомості та забудовниками кошти інвестора перераховуються забудовнику за таким графіком [12]:

30% від загальної суми	Перший внесок – нерухомість переходить у власність інвестора загальної суми
З решти 70% кошти вносяться на таких етапах:	
40%	Після завершення будівельних робіт, у тому числі покрівельних робіт
8%	Після нанесення покрівлі будинку та встановлення дахових водостоків
3%	Після встановлення системи опалення
3%	Після завершення сантехнічних робіт
3%	Після завершення електромонтажних робіт
10%	Після встановлення вікон
6%	Після завершення опоряджувальних робіт
3%	Після стяжки підлоги
4%	Після облицювання стін у сантехнічних приміщеннях плиткою
12%	За готовність до заселення та поступової передачі у право власності

Оскільки договірні відносини між забудовником та кінцевим споживачем відсутні, забудовник може нести відповідальність за будь-яку шкоду (наприклад, порушення нормативно-правових актів про безпеку або порушення абсолютних прав кінцевого споживача) лише за зобов'язальним правом [13].

На відміну від графіка платежу у договорі купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва, інвестиційному договорі на об'єкт будівництва, договорі часткової (пайової) участі у будівництві, договорі спільної діяльності у будівництві, який пропонується забудовником та обмежується датами сплати, а здебільшого з метою закріплення вартості об'єкта на день укладання договору і внесення 100% суми у Німеччині законодавчо визначений не тільки один механізм купівлі нерухомого майна, а й законодавчо закріплений порядок сплати, який прив'язаний не до конкретної дати, а до етапу будівництва, стадії готовності об'єкта будівництва.

Механізм внесення коштів згідно з графіком будівництва убезпечує покупця (інвестора) від втрати грошових коштів та в разі зупинення будівельних робіт одним забудовником є можливість укладання договору з іншим забудовником без необхідності вишукування додаткових коштів.

У Польщі згідно з Цивільним кодексом Польщі, Законом про будівництво, Законом про захист прав набувачів права власності на житлові квартири або будинки діє схожий до німецького механізм придбання квартири. Рахунок, на якому акумулюються всі кошти, відкривається під кожен конкретний об'єкт будівництва. Відповідно до положень законодавства забудовник створює відкритий або закритий трастовий рахунок. Це дозволяє використовувати кошти за цільовим призначенням [13].

Крім того, частина суми заморожується, що дозволяє частково повернути гроші інвесторам або покупцям, якщо вони відмовляться від житла або матимуть бажання поміняти квартиру з більшою площею на меншу. Перед перерахуванням грошових коштів з трастового рахунку банк перевіряє рівень готовності кожного з етапів будівництва. Після введення будівлі в експлуатацію саме забудовник власним коштом, а не за рахунок інвесторів або покупців оформляє право власності на житло. Банк виплачує забудовнику кошти за нерухомість лише після отримання копії нотаріально засвідченого документа про передання права власності на житло покупцю [13].

Хоча Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з неру-

хомістю» [10] передбачає дієвий механізм захисту речових прав на житлові об'єкти, які будуть споруджені в майбутньому, відповідальність за незастосування закону під час залучення коштів фізичних і юридичних осіб з метою фінансування будівництва житла не була визначена. Тому на практиці забудовники користувались тими механізмами залучення коштів, які були напрацьовані до набрання чинності Законом [10].

Крім того, механізм, передбачений законом, визначає порядок залучення коштів для будівництва тільки житла і не стосується будівництва нежитлових приміщень.

У зв'язку з цим закон не здобув широкого застосування серед забудовників і натеper майже не виконується.

Удосконалення захисту речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, певним чином здобуло вирішення після набрання 10 жовтня 2022 року чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» [14].

Законом, окрім іншого, внесено зміни до Цивільного кодексу України, Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» та встановлено, що особливості оборотоздатності об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості встановлюються законом.

Таким чином, законодавець ввів обов'язковість дотримання вимог Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» та Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» у разі вчинення правочинів щодо об'єктів незавершеного будівництва.

Статтю 2 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» встановлена оборотоздатність об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості та поряд з цим визначено, що правочин щодо об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, вчинений з порушенням вимог цієї статті, є *нікчемним*.

Законом визначені способи залучення коштів фізичних осіб:

- шляхом укладання договорів купівлі-продажу неподільних об'єктів незавершеного будівництва/майбутніх об'єктів нерухомості із замовником або девелопером будівництва;

- шляхом укладання договорів про участь у фонді фінансування будівництва управителем фонду фінансування будівництва (ФФБ);

- шляхом емісії цільових корпоративних облигацій, погашення яких здійснюється шляхом передачі об'єкта (його частини) житлового будівництва з умовою передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва відповідно до укладеного та нотаріально посвідченого договору між замовником будівництва та власником таких облигацій про резервування (бронювання) об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва.

Таким чином, визначивши конкретні способи та механізми залучення грошових коштів для будівництва, встановивши нікчемність правочинів, Законом звужено для забудовника вибір типів та видів договорів.

Встановлення обов'язковості державної реєстрації прав власності на незавершений об'єкт будівництва та подальшу автоматичну реєстрацію прав власності на введений в експлуатацію будівельний об'єкт суттєво зменшує ризик повторного продажу одного й того ж об'єкта.

З метою зменшення ризику зупинення будівництва надовгий строк законом також визначена одна з передумов укладання договорів щодо продажу об'єктів незавершеного будівництва – гарантійна частка.

Проте гарантійна частка не встановлює компенсації затрат покупця в разі відмови забудовника закінчити будівництво, а є метою гарантування добудови відповідного об'єкта іншими особами (у тому числі внаслідок банкрутства, фінансової неспроможності замовника будівництва/ девелопера будівництва).

Отже, тривалий час питання захисту речових прав об'єктів будівництва, які будуть споруджені в майбутньому, не знаходило свого відображення у законодавстві України.

Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будів-

ництві житла та операціях з нерухомістю», що набрав чинності 01 січня 2004 року, хоча і був спрямований на зменшення ризиків для покупців у разі внесення коштів за незавершений об'єкт будівництва через недосконалість не виконувався забудовниками.

Суттєвим внеском у розвиток питання захисту речових прав об'єктів будівництва, які будуть споруджені в майбутньому, стало прийняття Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому». З його прийняттям низка ризиків була усунена, оскільки Законом передбачено механізм та способи залучення коштів для будівництва, порядок укладання договорів. Тобто фактично мінімізований ризик повторного продажу об'єкта незавершеного будівництва через державну реєстрацію прав на такий об'єкт, що створює можливість перевірити інформацію стосовно бажаного об'єкта.

Разом з тим усталена правозастосувальна практика Закону відсутня. Настання ризиків, зокрема щодо належного закінчення будівництва, передачі об'єкта будівництва можуть з'явитися в майбутньому.

При цьому відсутність встановленої відповідальності за невиконання забудовниками вимог Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» та Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» щодо порушення порядку залучення коштів може призвести до невиконання вимог останнього.

З метою вдосконалення захисту речових прав на об'єкти будівництва, які будуть споруджені в майбутньому, серед іншого, можливе запозичення практики інших держав та визначення на законодавчому рівні відсотків сплати за певні етапи будівництва.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Конституція України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text>. (дата звернення: 15.06.2023).
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 15.06.2023).
3. Яворська О.С. Договірні зобов'язання про передання майна у власність: цивільно-правові аспекти : автореферат. Київ : Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України, 2011. 40 с.
4. Шимон С.І. Майнові права як об'єкти цивільних правовідносин (теоретичні та практичні аспекти) : дис. ... д.ю.н. : 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право». Київ : Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України, 2014. 450 с.
5. Анатійчук В.В. Договір купівлі-продажу майнових прав на об'єктах будівництва : монографія. Чернівці : Чернівецький національний університет імені Юрія Федьковича, 2022. 204 с.
6. Січевлюк В.А. Інвестиційні договори на будівництво житла (цивільно-правовий аспект) : автореферат дис. ... канд. юрид. наук. Київ : Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України, 2003. 20 с.
7. Савченко А.С. «Підводне каміння» істотних умов інвестиційних договорів на будівництво житла. URL: <https://dspace.univd.edu.ua/items/02e5f502-4149-4103-8f0d-de85a3b678bc> (дата звернення: 15.06.2023).
8. Скудар Г.О. Правова природа інвестиційного договору. URL: https://repository.mdu.in.ua/jsrui/bitstream/123456789/3045/1/Скудар_Г.О_.pdf (дата звернення: 15.06.2023).
9. Карп'як Я.С. Інвестування житлового будівництва за договорами часткової (пайової) участі та інвестиційними договорами. URL: https://nv.nltu.edu.ua/Archive/2008/18_10/194_Karpiak_18_10.pdf (дата звернення: 15.06.2023).
10. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : Закон України від 19.06.2003 р. № 978-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text> (дата звернення: 15.06.2023).
11. Німецьке цивільне уложення (BGB). URL: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/ (дата звернення: 15.06.2023).

12. Постанова, що регулює відносини між агентами з нерухомості та забудовниками (Makler- und Bauträgerverordnung). URL: https://www.gesetze-im-internet.de/gewo_34cdv/ (дата звернення: 15.06.2023).

13. Захист прав інвесторів житлового будівництва в країнах ЄС. Інформаційна довідка, підготовлена Європейським історико-дослідницьким центром на запит Комітету Верховної Ради України. URL: <https://infocenter.rada.gov.ua/uploads/documents/29229.pdf> (дата звернення: 15.06.2023).

14. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому : Закон України від 15.08.2022 р. № 2518-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text> (дата звернення: 15.06.2023).