



# ГАРМОНІЗАЦІЯ ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ З ПРАВОМ ЄВРОПЕЙСЬКОГО СОЮЗУ



Збірник тез доповідей  
Всеукраїнської наукової конференції  
*17 квітня 2021 р.*

Хмельницький

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
Хмельницький національний університет  
Національна академія Державної прикордонної служби України  
імені Богдана Хмельницького  
Громадська організація «Подільська правова ліга»



# ГАРМОНІЗАЦІЯ ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ З ПРАВОМ ЄВРОПЕЙСЬКОГО СОЮЗУ

Збірник тез доповідей  
Всеукраїнської наукової конференції  
*17 квітня 2021 р.*

Хмельницький

УДК 34(477):341  
Г20

*Рекомендовано до друку науково-технічною радою  
Хмельницького національного університету,  
протокол № 5 від 30.04.2021 р.*

Подані тези доповідей Всеукраїнської наукової конференції «Гармонізація законодавства України з правом Європейського Союзу» (17 квіт. 2021 р., м. Хмельницький).

Розглянуті проблеми адаптації конституційного, адміністративного, цивільного, господарського, податкового, кримінального, митного, іншого вітчизняного законодавства в контексті стандартів ЄС.

Спрямовано на залучення юридичних фахівців для стимулювання і підтримки наукової діяльності правничої спільноти України.

#### **Редакційна колегія:**

**Вавринчук М. П.** – канд. політ. наук, зав. кафедри права ХНУ;  
**Когут О. В.** – канд. юрид. наук, доц. кафедри права ХНУ;  
**Лучковська С. І.** – канд. юрид. наук, доц. кафедри права ХНУ

*Матеріали подані в авторській редакції.  
Відповідальність за зміст, автентичність цитат  
та правильність посилань несуть автори*

Г20 **Гармонізація** законодавства України з правом Європейського Союзу : зб. тез доповідей Всеукраїнської наукової конференції, 17 квітня 2021 р. (м. Хмельницький). Хмельницький : ХНУ, 2021. 209 с. (укр., рос.).  
ISBN 978-966-330-393-2

Висвітлено проблеми адаптації конституційного, адміністративного, цивільного, господарського, податкового, кримінального, митного, іншого вітчизняного законодавства до стандартів ЄС. Окреслено перспективи розвитку правничої науки в умовах євроінтеграції.

Для науково-педагогічних працівників, студентів та аспірантів юридичних спеціальностей, практикуючих юристів, працівників органів державної влади та місцевого самоврядування.

**УДК 34(477):341**

ISBN 978-966-330-393-2

© Автори доповідей, 2021  
© ХНУ, оригінал-макет, 2021

СПЕСІВЦЕВ ДЕНИС СЕРГІЙОВИЧ,  
ст. викладач кафедри цивільно-правових дисциплін  
Волинського національного університету імені Лесі Українки, канд. юрид. наук

**НОТАТКИ ДО ПРОЕКТУ ЗАКОНУ  
ПРО ГАРАНТУВАННЯ РЕЧОВИХ ПРАВ  
НА ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА,  
ЯКІ БУДУТЬ СПОРУДЖЕНІ В МАЙБУТНЬОМУ (№ 5091)**

Інвестування та фінансування нерухомості на стадії її будівництва наразі залишається одним з найбільш поширених способів набуття права власності на нерухомі речі. По-перше, це дешевше, ніж придбання вже збудованого нерухомого майна. По-друге, в окремих випадках замовник будівництва може врахувати індивідуальні побажання інвестора при плануванні відповідного об'єкта.

Ураховуючи вказані та інші обставини юридичні моделі інвестування та фінансування нерухомості на стадії спорудження набули популярності.

Поряд із цим, поширення відповідних юридичних механізмів одержання у власність нерухомих речей приваблює недобросовісних забудовників або навіть професійних шахраїв, які використовують недосконалість чинного цивільного законодавства України для власного незаконного збагачення. На жаль, відносно частими є випадки коли майнові права на відповідний об'єкт (які за своєю правовою природою не є речовими правами) передаються замовником будівництва одночасно декільком особам за різними правовими підставами («подвійний», «потрійний продаж» тощо). При цьому це можливо як з умислу, так і в силу добросовісної помилки, допущеної замовником (замовниками) будівництва (див.: постанову Верховного Суду України від 18 листопада 2015 року у справі № 6-1858цс15) [1]. Також існує можливість передачі інвестору

майнових прав на об'єкт будівництва або на певну його частину, що вже перебувають у заставі, або ж навпаки передачі у заставу майнових прав на відповідний об'єкт після повного виконання інвестором своїх грошових зобов'язань перед замовником будівництва (див.: постанову Верховного Суду України від 25 вересня 2013 року у справі № 6-85цс13) [2].

Крім того, у цілому ринок нерухомості і сфера її інвестування та фінансування при будівництві є фінансовоємними у зв'язку з чим пов'язується з підвищеними фінансовими ризиками для інвесторів навіть при добросовісності замовника будівництва.

Ураховуючи це, законодавець періодично зосереджує свою увагу на вирішенні окремих проблем відповідної сфери, зокрема шляхом створення умов для забезпечення суб'єктивних цивільних прав учасників відповідних правовідносин, а у випадку їх порушення – для припинення такого порушення і відновлення відповідних правових можливостей особи.

На досягнення окресленої мети спрямовується законодавча ініціатива, що втілена у проекті Закону «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будують споруджені в майбутньому» (зареєстрований 17.02.2021 р. за № 5091) (далі – Проект Закону) [3]. Водночас як і будь-які серйозні законодавчі нововведення подібного масштабу пропонований проект пов'язується з перевагами, недоліками і ризиками, які слід осмислювати і враховувати у ході вдосконалення відповідної пропозиції та при їх втіленні у життя і застосуванні на рівні практики правореалізації і правозастосування.

Що стосується переваг, то до них слід віднести, зокрема запровадження такої конструкції як «спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості», поділ об'єктів незавершеного будівництва на подільні і неподільні, механізм обтяження гарантійної частки будівництва об'єкта нерухомого майна, що виступає способом гарантування відповідного об'єкта.

У цілому слід констатувати, що законодавча ініціатива має прогресивний характер і при її реалізації значно підвищить рівень юридичної забезпеченості суб'єктивних цивільних прав інвестора, а у випадку їх порушення – сприятиме їх ефективному захисту.

Поряд із цим Проект Закону не позбавлений окремих недоліків. В якості одного з найбільш серйозних слід розглядати неповне використання потенціалу ініціативи для вирішення проблеми практики правозастосування, пов'язаної з визнанням за інвестором права власності на об'єкт незавершеного будівництва.

Зокрема, положення Проекту Закону встановлюють можливість державної реєстрації права власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва за рішенням суду (абзац четвертий частини другої ст. 3) [3, ст. 3]. Наразі аналогічне положення закріплено у частині чет-

вертій статті 27-1 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [4, ст. 27-1]. Проблема полягає в тому, що незважаючи на зазначене, Велика Палата Верховного Суду у своїй постанові від 18.12.2019 р. у справі № 200/22329/14-ц вказала на те, що визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва, не прийнятого в експлуатацію, в судовому порядку нормами Цивільного кодексу України чи іншими нормативно-правовими актами не передбачено [5, п. 61].

Ураховуючи вказане, у положеннях Проекту Закону варто закріпити не декларативну норму про можливість реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, а визначити безпосередньо умови та підстави застосування такого способу захисту суб'єктивних цивільних прав інвестора як визнання його права власності на об'єкт незавершеного будівництва, як це реалізовано у ст. 392 Цивільного кодексу України [6, ст. 392]. Саме такий підхід створить необхідні умови для захисту суб'єктивних цивільних прав інвестора і застосування відповідного способу досягнення цієї мети у випадку їх порушення замовником будівництва або третіми особами.

В якості можливих ризиків, пов'язаних із запровадженням відповідних нововведень, виступає інформаційна складова. Ми пам'ятаємо, як при набранні у 2004 році чинності Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» його положеннями передбачалась обов'язковість державної реєстрації права власності та похідних речових прав на нерухомість (ст. 4) [7, ст. 4]. При цьому запроваджений Реєстр прав власності на нерухоме майно не передбачав технічної можливості реєстрації будь-яких інших прав, ніж право власності. Хоча деякі винахідливі реєстратори все ж таки вносили відомості про такі права, підставу їх виникнення і суб'єкта, якому вони належать, у примітку до загальних відомостей про об'єкт, що не передбачалась безпосередньо для таких цілей. І правова природа відповідних записів й сьогодні залишається дискусійною.

Проект Закону передбачає внесення записів про спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва і на майбутній об'єкт нерухомості до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. У зв'язку з цим технічні можливості відповідної інформаційної системи повинні бути готові для нововведень. У протилежному випадку ця технічна перепона може майже повністю нівелювати весь охоронний і захисний потенціал запроваджуваних Проектом Закону нововведень.

Підсумовуючи викладене вище, необхідно вказати на те, що Проект Закону виступає однією з ініціатив, яка спрямована на вирішення комплексу проблем сфери інвестування та фінансування нерухомості на стадії спорудження нерухомих речей. Його положення пропо-

нують цілу низку нововведень і, безумовно, мають прогресивний та нагальний характер, а їх втілення значно підвищить рівень юридичного забезпечення суб'єктивних цивільних прав учасників правовідносин, що складаються у відповідній сфері, а у випадку їх порушення – сприятиме припиненню протиправних проявів і ліквідації їх наслідків.

Водночас необхідно визнати, що запропонована законодавча ініціатива могла б забезпечити вирішення реальних сьогоденних проблем практики правозастосування, зокрема пов'язаних з використанням такого способу захисту суб'єктивних цивільних прав інвестора як визнання за ним права власності на об'єкт незавершеного будівництва.

Крім того, варто сподіватись на те, що при складанні відповідного документа було враховано досвід запровадження у 2004 році системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно і сучасні технічні можливості діючого Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, а також юридичні і економічні можливості щодо його вдосконалення. У протилежному випадку технічні недоліки можуть виступити перешкодою для забезпечення охорони спеціальних майнових прав інвестора на майбутній об'єкт нерухомості або об'єкт незавершеного будівництва і ефективного їх захисту у випадку порушення.

### Список використаних джерел

1. Постанова Верховного Суду України від 18.11.2015 р., судова справа № 6-1858цс15. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/53660469> (дата звернення: 11.04.2021).

2. Постанова Верховного Суду України від 25.09.2013 р., судова справа № 6-85цс13. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/34064396> (дата звернення: 11.04.2021).

3. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будують споруджені в майбутньому : проект Закону, зареєстрований 17.02.2021 р. за № 5091. URL: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=71126](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=71126) (дата звернення: 11.04.2021).

4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV (в редакції Закону від 26.11.2015 р. № 834-VIII). *Відом. Верхов. Ради України*. 2016. № 1. Ст. 9 (зі змінами).

5. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 18.12.2019 р., судова справа № 200/22329/14-ц. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87144991> (дата звернення: 11.04.2021).

6. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. *Відом. Верхов. Ради України*. 2003. №№ 40–44. Ст. 356 (із змінами).

7. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952–IV. *Відом. Верхов. Ради України*. 2004. № 51. Ст. 553 (зі змінами).



Наукове видання

# ГАРМОНІЗАЦІЯ ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ З ПРАВОМ ЄВРОПЕЙСЬКОГО СОЮЗУ

Збірник тез доповідей  
Всеукраїнської наукової конференції  
17 квітня 2021 року

Відповідальний за випуск: *Вавринчук М. П.*

Технічний редактор: *Яремчук В. С.*

Комп'ютерний набір: *Козут О. В.*

Технічне редагування, коректування і верстка: *Станіслава О. В.*

Художнє оформлення обкладинки: *Станіслава О. В.*

Підписано до друку 11.05.2021. Формат 30×42/4.

Папір офсетний. Гарнітура Times New Roman.

Друк різнографією. Ум. друк. арк. – 12,37. Обл.-вид. арк. – 12,70.

Тираж 100. Зам. № 89/21

---

Віддруковано в редакційно-видавничому відділі ХНУ.

29016, м. Хмельницький, вул. Інститутська, 7/1.

Свідоцтво про внесення в Державний реєстр, серія ДК № 4489 від 18.02.2013 р.