



ЛУЦЬКИЙ
НАЦІОНАЛЬНИЙ
ТЕХНІЧНИЙ
УНІВЕРСИТЕТ



ФАКУЛЬТЕТ
БІЗНЕСУ
ТА ПРАВА

ДЕРЖАВОТВОРЧІ ПРОЦЕСИ В УКРАЇНІ: РЕАЛІЇ СЬОГОДЕННЯ

Корупція

Дискримінація

Порушення прав

Правовий нігілізм

Беззаконня

*Узурпація
влади*

II Всеукраїнська науково-практична конференція

23-24 квітня 2021 р.
м. Луцьк

Міністерство освіти і науки України
Луцький національний технічний університет
Факультет бізнесу та права
Кафедра права Луцького національного технічного університету
Волинський обласний центр зайнятості
Інститут держави і права країн Європи
Ужгородського національного університету
Кафедра аграрного, земельного та екологічного права
ім. академіка Василя Зіновійовича Янчука
Національного університету біоресурсів
та природокористування України

ДЕРЖАВОТВОРЧІ ПРОЦЕСИ В УКРАЇНІ: РЕАЛІЇ СЬОГОДЕННЯ

**Тези доповідей за матеріалами II Всеукраїнської науково-
практичної конференції 23-24 квітня 2021 року**

Луцьк, 2021

УДК 342.34
ДЗб

Державотворчі процеси в Україні: реалії сьогодення: Тези доповідей за матеріал. II Всеукр. наук.-практ. конф. (м. Луцьк, 23-24 квітня 2021 року) / відп. ред. Я. І. Ленгер, А. М. Земко. – Луцьк: ІВВ Луцький НТУ, 2021. – 252 с.

Збірник містить тези доповідей Всеукраїнської науково-практичної конференції «Державотворчі процеси в Україні: реалії сьогодення», яка проходила 23-24 квітня 2021 року у Луцькому НТУ. В тезах доповідей розглянуті особливості державотворчих процесів в Україні. Збірник буде цікавий як науковцям та студентам а також всім, хто цікавиться державотворчими процесами в Україні.

Рекомендовано до друку вченою радою Луцького НТУ
(протокол № 12 від 30 червня 2021 р.)

Відповідальні за випуск:

Я. ЛЕНГЕР

доктор юридичних наук, професор кафедри права Луцького НТУ

ЗЕМКО А.М.

кандидат юридичних наук, доцент кафедри права Луцького НТУ

Організаційний комітет може не поділяти думку учасників.
Відповідальність за зміст і достовірність поданого матеріалу несуть учасники конференції

ISBN 978-617-672-240-3

© Авторський колектив, 2021

**ДЕТЕРМІНАНТИ ПРОБЛЕМ ОХОРОНИ ТА ЗАХИСТУ МАЙНОВОГО ПРАВА
ІНВЕСТОРА ПРИ ІНВЕСТУВАННІ ТА ФІНАНСУВАННІ ЖИТЛА В ОБ'ЄКТІ
БУДІВНИЦТВА**

Спесівцев Д.С.
*старший викладач кафедри цивільно-правових дисциплін
Волинського національного університету імені Лесі Українки
кандидат юридичних наук*

В умовах сьогодення інвестування та фінансування квартир в об'єкті будівництва на стадії спорудження нерухомості виступають елементами

одного з найбільш поширених юридичних механізмів набуття права власності на житло.

Водночас, як відомо, ринок нерухомості залишається однією з найбільш фінансовоємних сфер суспільних відносин. А ураховуючи те, що в одному об'єкті будівництва, як правило, знаходиться декілька об'єктів інвестування (житлові і нежитлові приміщення) обсяг можливих юридичних і фінансових ризиків для інвесторів є досить значним. Тому проблеми охорони та захисту суб'єктивних цивільних прав інвесторів при інвестуванні та фінансуванні житла потребують ретельного наукового аналізу, юридичної оцінки, а також вирішення у контексті практики правозастосування і на нормативному рівні.

В якості основної передумови, що визначає можливі проблеми охорони та захисту майнових прав інвестора при інвестуванні та фінансуванні житла в об'єкті будівництва, виступає базова юридична модель виникнення права власності на новостворюваний об'єкт нерухомості. В положеннях чинного цивільного законодавства України знаходить закріплення концепція, яку можна умовно назвати «презумпція права власності замовника будівництва (забудовника) на об'єкт нерухомого майна». Вона полягає у тому, що саме замовник будівництва або забудовник, який безпосередньо забезпечує спорудження нерухомості, вважається власником об'єкта, що створюється.

У першу чергу саме замовнику (забудовнику) належить речове право на земельну ділянку, на якій здійснюється будівництво. Відповідно до правила пріоритету право на земельну ділянку визначає право на об'єкт, що споруджується на такій ділянці. Крім того, саме замовник (забудовник) своїми власними силами або ж із залученням підрядників забезпечує спорудження об'єкта. При цьому як слідує зі статей 876 та 856 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), якщо інше не встановлено договором, власником об'єкта будівництва виступає замовник [1, ст. 876, 856]. Водночас саме замовник укладає договір підряду з підрядником при спорудженні нерухомості або ж здійснює будівництво своїми силами та засобами.

Договір, що укладається між інвестором та замовником (забудовником) або ж між інвестором та, наприклад, управителем фонду фінансування будівництва, не є, як правило, договором підряду за своїми змістом. Незалежно від обраної юридичної схеми інвестування та фінансування будівництва (через фонд фінансування, цільові облигації або ж на підставі договорів пайової участі у фінансуванні будівництва чи купівлі-продажу майнових прав) у інвестора виникає обов'язок здійснювати фінансування будівництва і право вимагати одержання у власність відповідного об'єкта інвестування, а у замовника (забудовника) виникає обов'язок забезпечити спорудження нерухомості та право вимагати здійснення інвестором фінансування.

Вказане суб'єктивне цивільне право інвестора є майновим за своєю сутністю, проте саме правова природа такого права і пов'язані з нею аспекти виступають безпосередніми детермінантами проблем його охорони та захисту.

1. У контексті базового поділу суб'єктивних цивільних прав на речові права і права вимоги майнове право інвестора відноситься до другого виду. У своїй постанові від 27 лютого 2019 року у справі № 2-856/12 Касаційний цивільний суд у складі Верховного Суду вказує на те, що майнове право може засвідчувати правоможність його власника отримати право власності на нерухоме майно чи інше речове право на відповідне майно у майбутньому [2]. Ця позиція знайшла підтримку у Великій Палаті Верховного Суду (Див.: ухвалу Великої Палати Верховного Суду від 27 лютого 2020 р. у справі № 344/16879/15-ц) [3].

Це безпосередньо визначає проблему спрямованості захисту майнового права. Діюча система цивільно-правового захисту суб'єктивних цивільних прав переважно спрямована на створення умов для здійснення особою відповідного права. Якщо особу позбавлено панування річчю, захист спрямовується на його поновлення, а якщо мають місце перешкоди у здійсненні панування, то захист спрямовується на їх усунення. Проте, здійснювати право повинен сам суб'єкт, якому належить право. У випадку з правом вимоги, що належить інвестору, проблема захисту проявляється у тому, що він повинен забезпечити умови для здійснення вимоги, проте не власне здійснення права вимоги шляхом одержання майна. А такі умови, як правило, існують перманентно.

2. Положеннями чинного цивільного законодавства України не запроваджено системи фіксації фактів виникнення майнових прав інвестора на об'єкт інвестування в об'єкті будівництва. Підставою виникнення майнового права є цивільно-правовий договір, який, як відомо, має приватноправовий характер. У зв'язку з цим факт виникнення у інвестора майнового права на об'єкт інвестування відомий лише особам, які володіють інформацією про укладення відповідного договору і його зміст.

Внаслідок відсутності системи фіксації відповідних обставин у практиці мають місце випадки, коли замовник (забудовник) передає інвестору майнові права на об'єкт інвестування в ситуаціях, коли майнові права на такий об'єкт вже перебувають у заставі кредитора замовника (забудовника), наприклад, банку. Крім того такий стан речей виступає передумовою для можливості укладення замовником (забудовником) декількох договорів на підставі яких у різних осіб виникатимуть однакові за змістом і характером майнові права на один об'єкт інвестування («подвійний продаж»).

3. Наразі положеннями чинного цивільного законодавства України не запроваджено чіткого алгоритму трансформації майнового права інвестора («права очікування») у речове право, яке може бути захищене більш

ефективними способами. Положення, що закріплено у частині п'ятій статті 7 Закону України «Про інвестиційну діяльність» створює умови для визнання за інвестором права власності на об'єкт інвестування [4], проте у своїй постанові від 27 лютого 2019 року у справі № 761/32696/13-ц Велика Палата Верховного Суду прямо вказала на те, що до завершення будівництва об'єкта нерухомості і його введення в експлуатацію позивачу як інвестору належать майнові права на такий об'єкт [5]. Якщо нерухомість не прийнята в експлуатацію, визнати за інвестором право власності на житлове чи нежитлове приміщення у ній, що є об'єктом інвестування, неможливо.

Підсумовуючи викладене, необхідно констатувати, що основною детермінантою проблем захисту та охорони майнового права інвестора при інвестуванні та фінансуванні житла в об'єкті будівництва виступає власне правова природа такого права. Закон не може змінити сутність права вимоги, проте може створити умови при яких його захист або захист інтересів інвестора буде ефективним.

Законодавцю необхідно концентрувати увагу на тих детермінантах проблем охорони та захисту майнових прав інвестора, які підвищують ризики, породжувані визначальною обставиною. Йдеться про відсутність системи фіксації фактів виникнення, переходу та припинення майнових інвесторів, а також механізми «трансформації» права вимоги у право власності.

На вирішення першої з окреслених проблем спрямований проект Закону Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будують споруджені в майбутньому (реєстраційний номер 5091) [6]. Реалізація цієї ініціативи створить умови для охорони відповідних правових можливостей інвесторів, а у випадку їх порушення – для ефективного захисту.

Проблема механізму «трансформації» майнового права вимоги у право власності потребує більш ретельної уваги законодавця. В якості одного з варіантів її вирішення може виступити механізм аналогічний тому, що в умовах сьогодення забезпечує виникнення права власності на об'єкт самочинного будівництва. Суд міг би визнавати право власності на житлові або нежитлові приміщення за інвесторами у порядку захисту їх прав та законних інтересів. При цьому існує потреба узгодити на нормативному рівні такі елементи механізму правовстановлення як прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію у цілому і проведення державної реєстрації права власності на відповідну його частину (жиле або нежиле приміщення) за інвестором.

Окрему увагу необхідно присвятити механізму прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію безпосередньо інвесторами або взагалі відмовитись від обов'язковості такої операції у порядку виключення.

Використані джерела:

1. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. Відом. Верхов. Ради України. 2003. №№ 40–44. Ст. 356 (із змінами).
2. Постанова Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 27.02.2019 р., судова справа № 2-856/12. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80715967> (дата звернення: 09.04.2021).
3. Ухвала Великої Палати Верховного Суду від 27.02.2020 р., судова справа № 344/16879/15-ц. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87902778> (дата звернення: 09.04.2021).
4. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 р. № 1560-XII. Відом. Верхов. Ради України. 1991. № 47. Ст. 646 (із змінами).
5. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 27.02.2019 р., судова справа № 761/32696/13-ц. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80522393> (дата звернення: 09.04.2021).
6. 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 (дата звернення: 09.04.2021).

Наукове видання

ДЕРЖАВОТВОРЧІ ПРОЦЕСИ В УКРАЇНІ: РЕАЛІЇ СЬОГОДЕННЯ

Тези доповідей за матеріалами
II Всеукраїнської науково-практичної конференції
23-24 квітня 2021 року

У авторській редакції

Верстка та дизайн обкладинки:
Кирильчук Наталія

Підписано до друку 30.06.2021 р. Гарнітура Candara.
Ум. друк. арк. 15,75. Формат А5.
Тираж 50 прим.

Виготовлювач – Вежа-Друк
(м. Луцьк, вул. Шопена, 12, тел. (0332) 29-90-65).
Свідоцтво Держ. комітету телебачення та радіомовлення України
ДК № 4607 від 30.08.2013 р.

