

УДК 347.214.2
DOI <https://doi.org/10.32782/pyuv.v1.2023.7>

В. В. Породько
orcid.org/0000-0002-2346-9990
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільно-правових дисциплін
Національної академії Служби безпеки України

СУЧАСНИЙ ПРАВОВИЙ РЕЖИМ МАЙБУТНІХ ОБ'ЄКТІВ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ ЯК ОБ'ЄКТІВ РЕЧОВИХ ПРАВ

Постановка проблеми. У серпні 2022 року Верховна Рада України прийняла Закон «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» [1]. За задумом його розробників, цей законодавчий акт покликаний врегулювати особливості, пов'язані з цивільним обігом об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано з дати набрання ним чинності. Серед інших завдань, він має відіграти й важливу роль у розв'язанні житлової проблеми, адже відповідно до ч. 1 ст. 47 Конституції України набуття громадянами житла у власність, у тому числі за рахунок інвестування в його будівництво, є реалізацією конституційного права на житло [2]. Водночас, законодавчі нововведення щодо закріплення нових суб'єктивних прав на приміщення, які за чинним законодавством не підпадають під визначення поняття житла викликали дискусію серед фахівців.

Стан дослідження. Питанням набуття та реалізації речових прав на житлові об'єкти присвячували свої роботи М.К. Галянтич, О.В. Дзера, І.П. Івашова, І.В. Лисенко, Є.О. Мічурін, М.Д. Пленюк, Є.О. Харитонов та інші науковці. Однак, в аспекті дослідження способів реалізації права на житло положення нового Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» безперечно заслуговують на особливу увагу. З огляду на це **метою статті** є аналіз теоретичних аспектів правовідносин, які виникають у процесі набуття житла у такий спосіб, в контексті законодавчих новел щодо їх регулювання.

Виклад основного матеріалу. В рамках правової регламентації цивільного обігу майбутніх об'єктів нерухомості новим Законом визначаються умови, за яких об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості можуть бути об'єктами цивільних прав; встановлюються особливості інвестування та фінансування об'єктів, що споруджуються, а також договору щодо організації та фінансування їх будівництва; запроваджується механізм державної реєстрації прав на об'єкти незаверше-

ного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості.

Разом з тим, ще на стадії роботи над проектом даного Закону були виявлені і його істотні недоліки. Так, за висновками Головного юридичного управління Верховної Ради України, низка положень законопроекту суперечила нормам Конституції та законів України. Зокрема, ряд його положень формулювався не відповідно до норм Конституції та законів України, а з урахуванням вимог практики, що склалася в останні роки у сфері купівлі-продажу об'єктів чи майбутніх об'єктів нерухомості, яка серед іншого мала підґрунтям нехтування фізичними і юридичними особами існуючими законодавчими положеннями. Дехто з авторів вказував на ту обставину, що до прийняття даного Закону з метою отримання коштів від інвесторів житлового будівництва існувала практика укладання удаваних правочинів, що по суті прикривали договір купівлі-продажу нерухомості, який насправді сторони бажали укласти [3].

За оцінкою експертів [4], новий закон істотно змінює законодавчу базу та здійснює масштабне реформування різних галузей права. Посилаючись на зауваження юридичного управління Верховної Ради, вони зазначають, що Закон не розв'язує проблеми гарантування прав осіб, позбавлений правового змісту та суперечить положенням Цивільного кодексу України.

Запроваджена Законом зміна статусу інвестора на власника «спеціального майнового права» на майбутній об'єкт нерухомості, яке виникає після отримання дозвільного документа на будівництво, з моменту його державної реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, і припиняється з дня прийняття об'єкта до експлуатації та реєстрації вже повноцінного права власності на об'єкт нерухомості, закріплює за ним низку привілеїв.

Так, інвестор після закріплення за ним шляхом реєстрації спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості забезпечується від подвійного продажу квартир забудовником; отримує можливість його продажу без згоди замовника чи девелопера, або передачу його в іпотеку; набуває права звернення до суду з метою

усунення перешкод, визнання такого права, визнання права власності та з вимогою закінчити будівництво. Поряд з цим, на майбутню нерухомість власника «спеціального майнового права» в рамках виконавчого провадження за рішенням суду може бути звернуто стягнення, що позбавить його можливості задовольнити свої житлові потреби.

За своєю природою інвестування в будівництво житла фізичною особою підпадає під такий визначений ч. 1 ст. 47 Основного Закону України спосіб реалізації права на житло, як його будівництво. Адже вкладення коштів здійснюється з метою саме будівництва житла, тобто його створення «чужими руками», коли замовник, девелопер, підрядники за кошти майбутнього власника будують для нього житлове приміщення за узгодженими з ним параметрами. Аналогічний спосіб набуття житла має місце і при індивідуальному будівництві, коли забудовник за свої кошти використовує працю спеціалістів на договірній основі.

Новий Закон фактично змінив цей спосіб на придбання житла у власність, встановивши нову форму закріплення проміжної стадії реалізації права на житло – оформлення спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості. Нею стало укладення договору купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва або майбутнього об'єкту нерухомості (частки неподільного об'єкта незавершеного будівництва), у якому покупцем виступає фізична чи юридична особа, яка надає кошти для будівництва, а продавцем – замовник будівництва (який є юридичною особою, або фізичною особою-підприємцем), чи девелопер будівництва, що є юридичною собою, за яким згідно з ч. 4 ст. 4 Закону закріплене спеціальне майнове право шляхом його первинної державної реєстрації. Тим самим, цей договір став єдиною підставою для оформлення відносин між інвестором та забудовником з приводу будівництва майбутнього житла.

На посиленні цим Законом гарантій прав фізичних осіб, які виступають інвесторами будівництва житлової нерухомості, акцентували увагу науковці ще на стадії його розгляду як законопроекту, наголошуючи на важливості закріплення форми правочину щодо майбутнього об'єкту нерухомості та його істотних умов [5, с. 103].

Житлове законодавство, як впливає з пояснювальної записки до Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», не входить до сфери правового регулювання, якої він стосується. Натомість, визначаючи вживані у даному Законі терміни,

законодавець прямо зазначає, що майбутні об'єкти нерухомості поділяються на майбутні об'єкти житлової нерухомості (квартира, інше житлове приміщення тощо) та майбутні об'єкти нежитлової нерухомості [1, п. 6 ст. 1], а неподільним об'єктом незавершеного будівництва може бути як неподільний житловий об'єкт незавершеного будівництва (об'єкт, який відповідно до класифікатора відноситься до будівель житлових), так і неподільний нежитловий об'єкт незавершеного будівництва [1, п. 7 ст. 1].

Така позиція, скоріш за все, базується на положенні ч. 2 ст. 3 Житлового кодексу України, за яким відносини, пов'язані з будівництвом житла, регулюються відповідним законодавством України [6]. Тим самим будівництво об'єктів житлової нерухомості за рахунок його інвестування майбутніми власниками винесене за межі житлових відносин і не належить до суб'єктивних житлових прав.

Водночас, визначене ст. 379 Цивільного кодексу України поняття житла в частині його виду, а також призначення та придатності для постійного проживання має ключове значення для оформлення спеціального майнового права на неподільний житловий об'єкт незавершеного будівництва чи майбутній об'єкт житлової нерухомості [7].

Виходячи з приписів ст. 13 Закону, договір купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва чи майбутнього об'єкта нерухомості при першому продажі окрім інших істотних ознак обов'язково повинен містити назву та основні технічні характеристики об'єкта, а саме: його функціональне призначення, загальну площу, функціональне призначення та площу окремих приміщень у складі неподільного об'єкта незавершеного будівництва згідно з проєктною документацією; кількість поверхів; опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання відповідно до переліку, визначеного Кабінетом Міністрів України; клас енергоефективності згідно з енергетичним сертифікатом. Ці ж дані є обов'язковими і у разі купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості. Важливим додатковим елементом договору виступає графічне зображення схеми будівельного плану неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості із зазначенням назви та площі всіх його приміщень, розміщення об'єкта на поверсі.

Тим самим, вже на стадії оформлення спеціального майнового права на майбутнє житло, будівництво якого є незавершеним, або знаходиться в проєкті, покупець документально і в письмовій формі закріплює вид житлового приміщення та його параметри, які є визначальними

для призначення і придатності для проживання з огляду на технічні та санітарні норми.

Перший продаж майбутнього об'єкта нерухомості обумовлюється обов'язковістю наявності прав на земельну ділянку, містобудівних умов та обмежень у разі необхідності останніх, дозволу на будівництво та відсутності факту зупинення будівельних робіт. Враховуючи відсутність подібної законодавчої вимоги при другому і наступному продажу об'єктів майбутньої нерухомості, експертами рекомендується юридичний аудит будівництва при укладанні таких угод [4].

До підстав розірвання договору з ініціативи покупця віднесені порушення строку прийняття об'єкта в експлуатацію більш як на шість місяців та зміна без його згоди проектною документації на будівництво, якщо така згода потрібна. Натомість, продавець наділений правом вимагати розірвання договору у разі прострочення внесення покупцем платежів. При цьому, сума коштів, що підлягає поверненню, зменшується на суму штрафних санкцій, якщо вони передбачені договором.

Реєстрація права власності на нерухомість в Державному реєстрі речових прав здійснюється автоматично після прийняття об'єкта в експлуатацію. Про прийняття об'єкта до експлуатації власник повідомляється продавцем, а сама процедура приймання-передачі об'єкта нерухомого майна здійснюється за актом приймання-передачі із зазначенням інформації про відсутність претензій. За власником закріплюється право на подачу обґрунтованих письмових зауважень, які мають бути усунуті або, за наявності передбачених законом умов, відхилені продавцем.

Підставою для знаття обтяження речових прав на об'єкт незавершеного будівництва виступає довідка, що підтверджує проведення остаточних розрахунків, яку забудовник надає власнику об'єкта нерухомого майна.

Специфіка запровадженого в процесі змін у законодавстві, пов'язаних з правовою регламентацією захисту прав інвесторів будівництва нерухомості, спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості, полягає в тому, що на відміну від права власності, зміст якого розкривається через володіння, користування та розпорядження своїм майном, вказане майнове право охоплює лише володіння і розпорядження таким об'єктом і не включає в себе користування ним [1, п. 10 ст. 1]. Природно, що особа не може використовувати за призначенням об'єкт, будівництво якого не завершено, або якого не існує взагалі. Що ж до таких майбутніх житлових об'єктів, то вони

за положеннями ст. 379 Цивільного кодексу України не визнаються житлом. Статус житлового приміщення вони можуть набувати лише після введення в експлуатацію та включення до житлового фонду.

Крім цього, особливістю зазначеного права є можливість володільця вимагати закінчення будівництва об'єкта та прийняття його в експлуатацію, що має наслідком набуття такою особою права власності на об'єкт нерухомого майна, який відповідає зазначеним у договорі його купівлі-продажу технічним характеристикам.

Зміст спеціального майнового права і зумовив внесення до ст. 177 Цивільного кодексу України, якою передбачено види об'єктів цивільних прав, змін щодо правил оборотоздатності об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості.

Висновок. На підставі вищенаведеного вбачається, що закріплення в цивільних правовідносинах спеціального майнового права на майбутні об'єкти житлової нерухомості виступає важливою ланкою для гарантування прав фізичних осіб, які реалізують своє право на житло шляхом інвестування у житлове будівництво. Разом з тим, реальність такої гарантії в цілому може бути досягнута тільки розробленням механізму забезпечення практичного завершення будівництва зазначених об'єктів.

Література

1. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15 серпня 2022 р. № 2518-IX. *Офіційний вісник України*. 2022. № 73. Стор. 9. Ст. 4395.
2. Конституція України: Закон України від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.
3. Полянничко А. Законопроект №5600: чи такий страшний чорт, як його малюють? Приватний підприємець: веб-сайт газети. URL: <http://chp.com.ua/ua/all-news/item/74191-zakonoproekt-5600-chi-takij-strashnij-chort-yak-jogo-malyuyut> (дата звернення: 12.03.2023)
4. Масімова Е. Що насправді гарантує закон про гарантування прав покупцям первинного ринку нерухомості? *Нерухомі*: веб-сайт. URL: <https://nerukhomi.ua/ukr/news/neruhomi-i-zakon/scho-naspravdi-garantue-zakon-pro-garantuvannya-prav-pokuptsyam-pervinnogo-rinku-neruhomosti.htm> (дата звернення: 12.03.2023)
5. Тріпульський Г.Я. Перспективи захисту та охорони прав інвесторів житлової нерухомості: судові та позасудові засоби. *Науковий вісник Ужгородського Національного університету*. 2021. Серія ПРАВО. Випуск 66. С. 103–107.
6. Житловий кодекс України: Закон України від 30 червня 1983 р. № 5464-X. *Відомості Верховної Ради*. 1983. Додаток до № 28. Ст. 573.
7. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №№ 40-44. Ст. 356.

Анотація

Породько В. В. Сучасний правовий режим майбутніх об'єктів житлової нерухомості як об'єктів речових прав. – Стаття.

Стаття присвячена дослідженню теоретичних аспектів правовідносин, що виникають при набутті права власності на житло, яке буде споруджене у майбутньому.

Автором проаналізовано положення нового Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», що вніс зміни до такого способу набуття житла у власність, як інвестування в його будівництво шляхом запровадження оформлення спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості. Підставою для оформлення відносин між інвестором та забудовником з приводу будівництва майбутнього житла визначено укладення договору купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва або майбутнього об'єкту нерухомості (частки неподільного об'єкта незавершеного будівництва).

В роботі наголошено, що будівництво об'єктів житлової нерухомості за рахунок його інвестування майбутніми власниками перебуває за межами житлових відносин, оскільки інвестор набуває суб'єктивних майнових прав на приміщення, які за чинним житловим законодавством не підпадають під визначення поняття житла.

Істотною новелою є заміна попереднього статусу інвестора у будівництво на статус власника «спеціального майнового права» на майбутній об'єкт нерухомості. Цей статус має існувати до виникнення у суб'єкта права власності на добудований і прийнятий в експлуатацію об'єкт нерухомості та надавати його носію певні прерогативи. Встановлено, що згідно з положеннями чинного законодавства, це стосується можливості продажу майбутнього об'єкта нерухомості без згоди замовника чи девелопера, передачі його в іпотеку, визнання права власності, звернення з вимогою закінчити будівництво та інших прав.

В заключній частині статті обґрунтовано висновок, що законодавча ініціатива щодо включення до цивільних правовідносин закріплення спеціального майнового права на майбутні об'єкти житлової нерухомості, безумовно, виступає важливою ланкою для гарантування прав фізичних осіб, які реалізують своє право на житло шляхом інвестування у житлове будівництво. Водночас, дієвість такої гарантії може бути досягнута лише за умови розробленням механізму забезпечення практичного завершення будівництва зазначених об'єктів.

Ключові слова: об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти житлової нерухомості, спеціальне майнове право, право на житло.

Summary

Porodko V. V. Current legal regime of future residential real estate objects as objects of real rights. – Article.

The article is devoted to the study of theoretical aspects of legal relations, arising from the acquisition of ownership of housing that will be built in the future.

The author analyzed the provisions of the new Law of Ukraine «On guaranteeing property rights to real estate objects that will be built in the future» that made changes to such a method of acquiring housing ownership as investing in its construction by introducing the registration of a special property right for an object of unfinished construction, a future real estate object. The basis for the registration of relations between an investor and a developer regarding the construction of future housing is defined as the conclusion of a contract of sale of an indivisible object of unfinished construction or a future real estate object (shares of an indivisible object of unfinished construction).

The work emphasizes that the construction of residential real estate objects at the expense of its investment by future owners is not a residential legal relationship, because the investor acquires subjective property rights to the premises, which according to the norms of the current housing legislation do not fall under the definition of housing.

A significant innovation is the replacement of the previous status of an investor in construction with the status of the owner of a «special property right» for the future real estate object. Such a status must exist before the subject has ownership rights to the completed and commissioned real estate object and must grant certain prerogatives to its bearer. It was established that according to the provisions of the current legislation, this concerns the possibility of selling the future real estate object without the consent of the customer or developer, transferring it to a mortgage, recognition of the right of ownership, requesting the completion of construction and other rights.

The final part of the article substantiates the conclusion that the legislative initiative to include in civil legal relations the establishment of a special property right to future residential real estate objects is certainly an important link in guaranteeing the rights of individuals who exercise their right to housing by investing in housing construction. At the same time, the effectiveness of such a guarantee can be achieved only if a mechanism is developed to ensure the practical completion of the construction of such facilities.

Key words: objects of unfinished construction, future objects of residential real estate, special property right, right to housing.