

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2021.66.17>
УДК: 347.922:347.23(477)

ПЕРСПЕКТИВИ ЗАХИСТУ ТА ОХОРОНИ ПРАВ ІНВЕСТИТОРІВ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ: СУДОВІ ТА ПОЗАСУДОВІ ЗАСОБИ

Тріпутьський Г.Я.,

кандидат юридичних наук

доцент кафедри цивільного процесу

Національного Університету «Одеська юридична академія»

<https://orcid.org/0000-0003-2251-497X>

finelife2011@gmail.com

Тріпутьський Г.Я. Перспективи захисту та охорони прав інвесторів житлової нерухомості: судові та позасудові засоби.

В статті були розглянуті основні поняття механізму регулювання гарантій захисту та охорони прав інвесторів житлової нерухомості. Проаналізований сучасний стан правового регулювання прав інвесторів та встановлено, що існуючі законодавчі дефініції створюють «розмите» правове поле, що є підґрунтям за для зловживання в цій сфері. Підтримана існуюча в науковій літературі думка щодо існування загального та спеціального законодавства в сфері регулювання прав інвесторів житлової нерухомості. Встановлено, що законопроект Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» належить до спеціального законодавства та, за умови його прийняття, стане основним джерелом, що структурує «розмите» та широке законодавче поле, представлене в спеціальному законодавстві тільки Законами України «Про інвестиційну діяльність» та «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Поза межами даної наукової статті залишений аналіз іноземного інвестування та інші особливості інвестування, оскільки метою ставилось дослідження існуючих та перспективних гарантій прав інвесторів житлової нерухомості за проектом Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому». Проаналізовані деякі новели законопроекту, зокрема форма правочину щодо майбутнього об'єкту нерухомості, його істотні умови та встановлено, що законопроект посилює гарантії прав інвесторів житлової нерухомості, тим, що вводить обов'язкову форму таких договорів – купівлю-продаж, закріплюючи одночасно його істотні умови. Новелами такого договору, зокрема, будуть обов'язкова інформація щодо правових підстав набуття права власності забудовником права власності на земельну ділянку; гарантування щодо першого продажу майбутнього об'єкту нерухомості, гарантування відсутності прав третіх осіб на майбутній об'єкт нерухомості. З урахуванням положень загального законодавства, зокрема, положень Цивільного кодексу України щодо договорів, встановлено що договір вважається укладеним тільки після досягнення сторонами згоди щодо усіх істотних умов, отже закріплення даних новел, як істотних умов договору, стане запорукою запобігання можливості подвійного продажу майбутнього об'єкту нерухомості.

Ключові слова: майбутній об'єкт нерухомості, інвестор, охорона, захист цивільних прав, цивільний процес, забудовник, купівля-продаж.

Tripulsky G.Ya. Prospects for protection and protection of the rights of investors in residential real estate: judicial and extrajudicial means.

The main concepts of the mechanism of regulation of guarantees of protection of the rights of investors of residential real estate were considered in the article. The current state of legal regulation of investors' rights is analyzed and it is established that the existing legal definitions create a «blurred» legal field, which is the basis for abuse in this area. The existing opinion in the scientific literature on the existence of general and special legislation in the field of regulation of the rights of investors in residential real estate is supported. It is established that the draft Law of Ukraine «On guaranteeing property rights to real estate to be built in the future» belongs to the special legislation and, subject to its adoption, will be the main source that structures the «blurred» and broad legislative field presented in special legislation only by the Laws of Ukraine «On investment activity» and «On state registration of real rights

to immovable property and their encumbrances». The analysis of foreign investment and other features of investment is left out of this scientific article, as the aim was to study the existing and future guarantees of residential real estate investors' rights under the draft Law of Ukraine «On guaranteeing real rights to real estate to be constructed in the future». Some novelties of the bill are analyzed, in particular the form of the transaction concerning the future real estate object, its essential conditions and it is established that the bill strengthens guarantees of the rights of investors of residential real estate, that introduces the obligatory form of such contracts - purchase, sale. The novelties of such an agreement, in particular, will be mandatory information on the legal grounds for the acquisition of ownership by the developer of land ownership; guaranteeing the first sale of the future real estate, guaranteeing the absence of third party rights to the future real estate. Taking into account the provisions of general legislation, in particular, the provisions of the Civil Code of Ukraine on contracts, it is established that the contract is concluded only after the parties agree on all material terms, so consolidating these novelties as essential terms of the contract will prevent double sale of future object real estate.

Keywords: future real estate, investor, security, protection of civil rights, civil proceedings, developer, purchase and sale.

Питання захисту прав інвесторів є вкрай актуальним за даних часів в Україні. Як неодноразово підкреслювалось – ринок нерухомості в Україні є перспективним для інвестування, в тому числі для іноземних осіб, але за певних «гарантійних» умов з боку законодавства [1]. З точки зору економічних, політичних, юридичних спеціалістів на ринку нерухомості, зокрема первинної нерухомості, для інвесторів існують несприятливі умови. Деякі автори збігаються у думці, що в Україні очікується «будівна криза» у зв'язку із його перенасиченістю, відсутністю доступного кредитування, законодавчого прозорого регулювання гарантій для інвесторів. Такі чинники створюють неоднозначне становище, практично ризикове за для дієвого цивільного обігу, стабільних, захищених цивільних правовідносин в цій сфері. Останнім часом, зокрема за 2020 – 2021 роки в Україні було прийнято низку законодавчих актів, що направлені на врегулювання правовідносин в сфері «нерухомості». Цікавим законопроектом в цій сфері є обговорюваний проект Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (далі – законопроект). Саме тому, вбачається актуальним дослідити існуючі та перспективно можливі гарантії механізму захисту та охорони прав інвесторів житлової нерухомості, як позасудові так і судові.

Слід відзначити, що проблематика дослідження є достатньо вузькою, специфічною, пов'язаною в першу чергу з вірогідністю прийняття конкретного законопроекту, але, безумовно, за для наукового розкриття теми були використані останні дисертаційні дослідження з основних питань. Так, дисертаційні дослідження Підлубної Т.М. «Право на захист цивільних прав та інтересів», Тимченко Г.П. «Способи та процесуальні форми захисту цивільних прав» стали підґрунтям за для визначення основних понять «захист цивільних прав», «способи захисту», тощо [2, 3]. Деякі аспекти правового регулювання питань захисту прав інвесторів досліджувалися такими вченими, як О. П. Подцерковний, Д. М. Притика, О. Г. Хрімлі тощо.

Метою статті – дослідити цивільно-правові та цивільно-процесуальні гарантії прав інвесторів в сфері житлової нерухомості за проектом Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

З урахуванням окресленої мети, за для її розкриття, слід проаналізувати визначенні поняття за діючим законодавством, порівняти із законодавчими дефініціями у законопроекті, чим охарактеризувати контекст дослідження.

В першу чергу, слід підкреслити, що предметом дослідження є визначення існуючих гарантій та прогнозування майбутніх перспектив запроваджених законопроектом в цивільних та цивільно-правових відносинах прав інвесторів житлової нерухомості. Це відмежовую регулювання правовідносин і надає конкретизацію предметній юрисдикції.

По-друге, в контексті заявленої проблематики гарантій прав, як елементу системи захисту інвесторів житлової нерухомості, слід окреслити контекст поняття захисту та охорони, за для визначення конкретності гарантій, як сукупності дієвих інструментів. Зазначені поняття будуть розглядатися «традиційно для наукової літератури, де під захистом права розуміють сукупність правових механізмів направлених на відновлення порушеного, невизнаного або оспорюваного права, а під охороною – сукупність правових механізмів, що направлені на створення умов для нормальної реалізації прав та запобігання їх правопорушень.» [4]. Тобто, можна дійти висновку, що все ж таки гарантії – є інструментом запобігання необхідності відновлювати порушене право, так званими попереджувальними заходами, в тому числі в інституті права власності.

По-третє, стосовно обраних понять слід дослідити існуючі законодавчі дефініції, за для порівняння з перспективними, що будуть запровадженні за умови прийняття, законопроектом. Слід погодитись з думкою О.Р. Зельдіної, що «Законодавство України щодо захисту прав інвесторів є сенс поділити на загальне та спеціальне. Загальними нормами права передбачаються можливості захисту прав усіх суб'єктів господарювання, в тому числі інвесторів. Спеціальними нормами права встановлюються особливості захисту прав саме суб'єктів інвестиційної діяльності. Загальне і спеціальне законодавство передбачає позасудову та судову форми захисту прав, яким притаманні різні способи захисту прав інвесторів.» [5, С. 51]. В контексті обраної тематики дослідження, слід конкретизувати, що регулювання гарантій прав інвесторів житлової нерухомості має ще більш спеціальний характер правового регулювання, тобто підпадає під регулювання нормами спеціального законодавства – як вбачається це є законопроект «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

Стосовно існуючих правових дефініцій, слід зазначити, що на сьогоднішній день цивільно-правові відносини щодо купівлі-продажу ще не збудованого майна регулюються такими правовими актами спеціального законодавства в сфері інвестування, серед яких основними є Закони України «Про інвестиційну діяльність» та «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Ураховуючи специфіку іноземного інвестування, в контексті обраної теми дослідження, питання іноземного інвестування досліджуватися не будуть, оскільки мають свій специфічний характер. З точки зору загального законодавства, безумовно це положення Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України.

Як слушно зазначає Антон Полянничко: «Закон «Про інвестиційну діяльність» вкупі із Законом «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» фактично не дають змоги укласти легальні правочини з нерухомістю, яка ще не збудована і право власності на яку не оформлено на момент укладання відповідних договорів. Проте на практиці забудовники продають квартири, починаючи з етапу будівництва, причому за кошти юридичних та фізичних осіб-інвесторів. І здійснюють це за допомогою різноманітних «псевдоінструментів», як-от майнові права, деривативи, попередні договори тощо. По суті низка договорів спрямовані лише на те, аби покупець заплатив гроші за квартиру чи іншу нерухомість, і отримав її у власність після того, як вони будуть побудовані [6].

В свою чергу законопроект закріплює в ст. 5 інше положення, зокрема: «Пряме чи опосередковане залучення (інвестування, фінансування) замовником будівництва/девелопером будівництва коштів від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, для спорудження об'єкта нерухомого майна з подальшим набуттям такими особами права власності на відповідні об'єкти нерухомого майна, може здійснюватися виключно шляхом укладення договорів купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості (частки неподільного об'єкта незавершеного будівництва), якщо інше не визначено цим Законом. Таке залучення коштів здійснюється юридичними особами або фізичними особами - підприємцями.» [7].

Тобто можна дійти висновку, що таке введення законодавцем є певною правовою гарантією, що направлена на попередження можливості виникнення удаваних правочинів щодо об'єктів нерухомого майна, що буде збудований в майбутньому. Таке положення структурує вид правочину за яким можливо буде інвестувати будівництво та упередить можливість приховування подвійних продажів, інших видів зловживання в сфері житлової нерухомості, що ще не збудована. Окрім того, законопроект передбачає спеціальні вимоги та істотні умови договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж). Зокрема, згідно ст. 13 законопроекту, за таким договором одна сторона (продавець) зобов'язується забезпечити будівництво та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості (у тому числі шляхом укладання договору щодо організації та фінансування будівництва об'єкта), забезпечити будівництво; забезпечити державну реєстрацію за другою стороною (покупцем) спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості; забезпечити відповідно до закону передачу у власність покупцю та передачу йому в натурі об'єкта нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, а інша сторона (покупець) зобов'язується сплатити продавцю певну грошову суму за майбутній об'єкт нерухомості та прийняти в натурі об'єкт нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

Слід звернути увагу на істотні умови такого договору, що закріплені в ч. 2 даної норми, серед яких вагомими гарантіями є кадастровий номер земельної ділянки, на який розташований подільний об'єкт незавершеного будівництва (об'єкт нерухомого майна), складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості та реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна – земельної ділянки, на якій розташований подільний об'єкт незавершеного будівництва (об'єкт нерухомого майна), складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, а, також, номер запису про державну реєстрацію права власності/права користування замовника будівництва на зе-

мельну ділянку, на якій розташований подільний об'єкт незавершеного будівництва (об'єкт нерухомого майна), складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Дану групу істотних умов виокремлено у дослідження з метою підкреслення прагнення законопроектом запобігти будівництву на земельній ділянці забудовником без достатніх правових підстав, зокрема, як визначає законопроект без права власності. Також, привертають увагу такі істотні умов договору, як відомості про те, що продаж майбутнього об'єкта нерухомості є першим (п.10), відомості про речові права третіх осіб та обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості (у тому числі номери записів про державну реєстрацію речових прав третіх осіб та обтяження речових прав на об'єкт у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (п.16). Такий комплекс істотних умов – є запорукою взяття відповідальності забудовником шляхом підписання під такими умовами договору, що права третіх осіб на об'єкті відсутні, та продаж здійснюється уперше.

Слід нагадати, що згідно загальним положенням про дійсність правочину, зокрема, як закріплює ст. 638 ЦК України договір є укладеним, якщо сторони досягли згоди з усіх істотних умов договору [8]. Частиною другою даної норми встановлюється, що істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди. Тобто, як висновок – встановлення таких істотних умов є обов'язковими за для укладання такого виду договору. І такі умови слід визнати гарантіями прав інвесторів для майбутнього об'єкту нерухомості.

Також, законопроектом введений новий термін «майбутній об'єкт нерухомості», зокрема, майбутній об'єкт нерухомості визначений, як складова частина подільного об'єкта незавершеного будівництва, яка після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стане самостійним об'єктом нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, крім допоміжних приміщень, машиномісце, тощо). Що, також, можна характеризувати, як надання певної правової форми об'єкту правочину.

Важливою запобіжним заходом для осіб, які будуть інвестувати в будівництво є встановлення так званої «гарантійної частки» – сукупності майбутніх об'єктів нерухомості в одному подільному об'єкті незавершеного будівництва (у кожній черзі будівництва/кожному пусковому комплексу), речові права на які обтяжуються з метою гарантування добудови відповідного об'єкта незавершеного будівництва іншими особами (у тому числі у зв'язку з банкрутством, фінансовою неспроможністю замовника будівництва/девелопера будівництва).

Проведене дослідження дало змогу систематизувати правові поняття захисту та охорони гарантій прав інвесторів щодо майбутнього об'єкта нерухомості. Зокрема, встановлено, що гарантії передбачені законопроектом слід віднести до заходів охорони таких прав, що направлені на попередження необхідності застосування судового захисту прав інвесторів, хоча механізм охорони та захисту таких прав є єдиним правовим полем та направлений на створення дієвих можливостей реалізації своїх прав, як для інвесторів так і для забудовників, в кінцевому варіанті за для створення прозорого ринку нерухомості.

Підтримана існуюча в науковій літературі думка, щодо існування загального законодавства щодо регулювання прав інвесторів, зокрема Цивільний кодекс України та Господарський кодекс України, а, також спеціального, зокрема прийняття законопроекту стане саме таким джерелом за для регулювання правовідносин в сфері прав інвесторів житлової нерухомості.

Проаналізована гарантія, закріплена законопроектом – форма правочину майбутнього об'єкта нерухомості, його істотні умови.

Проведений аналіз є першим кроком дослідження запропонованого законопроекту та надав змогу визначити місце гарантіям-новелам в правовому полі правовідносин інвесторів майбутніх об'єктів нерухомості. Увага була більше зосереджена на формі та істотних умовах правочину, як гарантіях усунення розмитих правових меж в сфері форми можливих правочинів в цій сфері, і слід дійти висновку про підвищення захищеності прав інвесторів такими нововведеннями.

Список використаних джерел:

1. Тріпільський Г.Я. В Україні недооцінений ринок нерухомості, але є великий потенціал. Юридична газета. 2021. URL : <https://jur-gazeta.com/interview/v-ukrayini-nedoocineniy-rinok-neruhomosti-ale-e-velikiy-potencial.html>.
2. Підлубна Т.М. Право на захист цивільних прав та інтересів; дис. ... на здоб. наук. ступ. канд. юрид. наук за спеціальністю: 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право». К., 2009. 209 с.

3. Тимченко Г. П. Способи та процесуальні форми захисту цивільних прав; дис... на здоб. наук. ступ. канд. юрид. наук за спеціальністю: 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право». Х., 2002. С. 37.
4. Тріпільський Г.Я. Деякі аспекти охорони та захисту нерухомого майна в цивільному процесі. «Juris Europensis Scientia». 2021. №4. С.124-129.
5. Зельдіна О. Р. Захист прав інвесторів як складник інвестиційної привабливості України. Господарське право і процес. №3. 2018. С. 51-55.
6. Поляничко А. Законопроект №5600: чи такий страшний чорт, як його малюють? Вісник Державної фіскальної служби України URL : <http://www.visnuk.com.ua/uk/news/100025663-zakonoprojekt-no5600-chi-takiy-strashniy-chort-yak-yogo-malyuyut>.
7. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Законопроект від 17 лютого 2021 року. URL : https://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=71126.
8. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 41-44. Ст. 356.