6. Yearworth v North Bristol NHS Trust [2009] EWCA Civ 37, [2010] QB 1, [2009] 3 WLR 118, [2009] 2 All ER 986 CA. URL: https://mcbridesguides.files.wordpress.com/2013/09/yearworth-v-north-bristol-nhs-trust.pdf

7. Harrison, Simon. 2013. Dark Trophies: Hunting the Enemy Body in Modern War. Berghahn Press. Organ Trafficking During Times of War and Political Conflict By Nancy Scheper-Hughes. URL: http://ia-forum.org/Files/HDSQLC.pdf

Коссак Володимир Михайлович,
д.ю.н., професор, завідувач кафедри цивільного права та процесу юридичного факультету Львівського національного університету імені Івана Франка

ЗАХИСТ РЕЧОВИХ (МАЙНОВИХ) ПРАВ ІНВЕСТОРІВ НА ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

Інвестиційна діяльність має алеаторний характер в мирний час. В умовах воєнного стану ризики пошкодження або втрати майна внаслідок військових дій зростає. Однак майнові відносини продовжують існувати в приватному правовому полі і під час воєнного стану. Цим було зумовлено підписання 8 вересня 2022 року Президентом України Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» [1].

Названий закон спрямований на захист прав інвесторів насамперед об'єктів житлової нерухомості, що будуть споруджені в майбутньому від неправомірних дій забудовників. Це питання було актуальним і в мирний час. Проблема загострилася в умовах воєнного часу в зв'язкуіз погіршенням фінансового стану фізичних осіб – інвесторів та розширення переліку обставин, які забудовники вважають такими, що істотно впливають на зміну умов інвестиційного договору. Це дає підстави забудовнику наполягати на односторонній зміні умов договору про розмір оплати, вимагаючи додаткових інвестиційних коштів від інвестора.

Одним із способів цивільно-правового захисту прав інвесторів вищеназваний закон передбачає право інвестора розірвати невигідний йому договір із забудовником. При цьому закон встановлює конкретні підстави для розірвання договору.

Відповіднодо ч. 1 ст. 18 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», однією з таких підстав є порушеннятерміну прийняття в експлуатацію об'єкта нерухомого майна більше ніж на шість місяців. Цивільним кодексом України [2] серед переліку інших способів захисту, передбачених статтею 16, названо припинення правовідношення. Власне розірвання договору з ініціативи інвестора припиняє правовідносини із забудовником. Однак виникає питання щодо ефективності застосування коментованого способу захисту.

Прийняття в експлуатацію завершеного будівництвом об'єкта свідчить про належне виконання забудовником умов інвестиційного договору і є завершальним етапом інвестиційного процесу в будівництві. Стадії прийняття об'єкта в експлуатацію передує тривалий період здійснення будівельно-монтажних робіт забудовником за рахунок інвестованих коштів інвестора. Захист прав та інтересів інвестора полягає не лише в припиненні правовідношення шляхом розірвання інвестиційного договору, але й відновлення його майнового становища та відшкодування збитків.

З одного боку це дає право інвестору розірвати договір з недобросовісним забудовником. З іншого норма коментованого закону передбачає зупинення перебігу строку шість місяців на період оскарження рішень, або бездіяльність державних органів, які впливають на строк введення в експлуатацію закінченого будівництвом. Наслідком це може мати затягування процесу розірвання договору.

Однією з підстав розірвання договору – зміна без згоди покупця (інвестора) проєктної документації на будівництво. На наш погляд такі зміни повинні істотно порушувати права покупця (інвестора) щодо предмету договору, тобто проєктно-технічних характеристик об'єкта житлової нерухомості.

Сторони в інвестиційному договорі можуть передбачати інші підстави припинення договірних відносин. Правовим наслідком розірвання договору є повернення інвестору фактично внесених коштів та сплати штрафних санкцій, якщо вони були включені до змісту договору. Одна аналіз з практики укладення таких договорів свідчить, що вона фактично є договорами про приєднання, в яких інвестору – фізичній особі диктуються умови забудовником.

Крім цього, інвестор житлової нерухомості не заінтересований в розірванні договору і повернення коштів, які знецінюють внаслідок

інфляції. Та й забудовник, як правило, не має вільних коштів для повернення інвестору.

Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» передбачена можливість реєстрації в Державному реєстрі речових прав майбутню квартиру в багатоквартирному будинку як окремий об'єкт майнових прав. Це дає право інвесторам після державної реєстрації отримати спеціальні майнові права на об'єкт незавершеного будівництва.

Крім цього, продавати об'єкти первинної нерухомості забудовник може лише після державної реєстрації речових прав на всі квартири. Реєстрація забудовником майнових прав можлива після перевірки за базою даних Державної інспекції архітектури і містобудування України наявність у нього всіх необхідних для початку будівництва документів та дозволів. Це є додатковою гарантією для інвестора, оскільки без належного оформлення необхідної для початку будівництва документації забудовник не зможе здійснити первинну реєстрацію спеціальних майнових прав.

Інвестор перед придбанням спеціальних майнових прав зможе перевірити наявність відповідних дозволів у забудовника. Однак це не застрахує інвестора від можливого скасування в майбутньому окремих дозволів і набутих прав, наприклад, на земельну ділянку, придбану забудовником для будівництва. Більш позитивним для інвестора було б вирішення цієї проблеми шляхом страхування інвестиційних ризиків.

В Законі України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» законодавець використовує термін «спеціальні майнові права». Об'єктами спеціальних майнових прав є:

а) неподільні об'єкти незавершеного будівництва;

б) подільні об'єкти незавершеного будівництва;

в) майбутні об'єкти нерухомості.

На спеціальні майнові права поширюються гарантії щодо захисту права власності (у тому числі усунення перешкод у здійсненні спеціального майнового права; визнання спеціального майнового права у разі його невизнання; порушення; оспорення; визнання права власності після прийняття об'єкта в експлуатацію. Власник спеціального майнового права може визнати право власності на об'єкт, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право, після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

Приведене свідчить про речову правову природу зазначених спеціальних майнових прав. Це підтверджується положенням п. 3 ст. 4 названого Закону, згідно з яким державна реєстрація спеціального майнового права здійснюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [3]. Тому не було потреби вводити в термінологічний апарат поняття «спеціальне майнове право», а вживати термін «речові права».

Необхідно внести зміни в ст. 392 Цивільного кодексу України, виклавши її в такій редакції: «Власник майна та власник речових (спеціальних майнових прав) на об'єкт будівництва може пред'явити позов про визнання його права власності та речових (спеціальних майнових прав), якщо ці права оспорюються або не визнаються іншою особою, а також у разі втрати ним документа, який посвідчує ці права, у разі неможливості отримати дублікат документа, яким підтверджується право власності або речове (майнове) право».

ЛІТЕРАТУРА:

1. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15 серпня 2022 року № 2518-IX. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text

2. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 року № 435-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text

3. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text

Менджул Марія Василівна,

д.ю.н., професор, заступник декана юридичного факультету з наукової роботиДВНЗ «Ужгородський національний університет»

ВИМОГИ ДО ЗМІСТУ ШЛЮБНОГО ДОГОВОРУ (АНАЛІЗ ПРАВОВИХ ПОЗИЦІЙ ВЕРХОВНОГО СУДУ)

Війна зумовила низку проблем у гарантуванні здійснення та захисту прав учасників сімейних відносин. Питання особистої безпеки та захисту найкращих інтересів дитини зумовили роз'єднання мільйонів сімей, які на разі проживають не тільки у різних містах, але і