

derzhavna-dopomoga-pid-chas-voyennogo-stanu-komit-et-uhvaliv-rozysnennya-shchodo-onovlennya-zakonodavstva

6. Decision (EU) 2022/1628 of the European Parliament and of the Council of 20 September 2022 providing exceptional macro-financial assistance to Ukraine, reinforcing the common provisioning fund by guarantees by Member States and by specific provisioning for some financial liabilities related to Ukraine guaranteed under Decision No 466/2014/EU, and amending Decision (EU) 2022/1201 URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A32022D1628&qid=1667919750252>

Квасніцька Ольга Олексіївна,

*к.ю.н., доцент, доцент кафедри господарського права і процесу
Національного університету «Одеська юридична академія»*

ДО ПИТАННЯ ГАРАНТІЙ ПРАВ НА ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЯКІ БУДУТЬ СПОРУДЖЕНІ В МАЙБУТНЬОМУ

Реформування містобудівного законодавства та впровадження е-бізнесу у глобальних телекомунікаційних мережах в Україні дозволило цифровізувати відносини державного регулювання будівництва через єдину державну електронну систему у сфері будівництва, ліквідувати Державну архітектурно-будівельну інспекцію та вдосконалити чинну нормативно-правову базу в частині архітектурно-будівельного контролю, створити правові механізми для гарантування державою речових прав на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості.

15 серпня 2022 року був прийнятий Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (далі Закон про гарантування), яким вперше регламентовані нові підходи до гарантій прав суб'єктів, що інвестують у будівництво: через рекламування будівництва, державну реєстрацію права на майбутній об'єкт нерухомості та різного роду обтяження на такі об'єкти, нотаріальну форму посвідчення договорів, встановлення гарантійної частки з метою попередження недобудови об'єктів будівництва та оперативного-господарські санкцій у разі порушень зі сторони забудовника.

Будівельний ринок в Україні має чимало прикладів незавершених будівництвом об'єктів, подвійних перепродаж та неможливості

суб'єктам правовідносин, які вкладають кошти в будівництво захистити свої права від недобросовісних забудовників. Такий стан вимагав напрацювання гарантій, механізмів захисту, засобів, способів захисту, які б дозволили без остраху громадянам, юридичним особам, як резидентам, так і нерезидентам, інвестувати в об'єкти будівництва та ринок первинної забудови зробити прозорим, а забудовників доброчесними.

Одним із важливих заходів захисту прав інвесторів від подвійних перепродаж об'єктів незавершеного будівництва та гарантії права власності майнових прав на об'єкти – став інститут державної реєстрації спеціального майнового права на подільний/неподільний об'єкт незавершеного будівництва та обов'язковість нотаріального посвідчення договорів про відчуження об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості. У зв'язку з чим, законодавець вводить велику кількість нових дефініцій: майбутній об'єкт нерухомості, спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, подільний та неподільний об'єкт незавершеного будівництва, гарантійна частка будівництва об'єкта нерухомого майна, девелопер будівництва. І якщо правовий статус «об'єкта незавершеного будівництва» був законодавством визначений (ч. 3 ст. 331 ЦК України) та підтверджений судовою практикою (справа № 916/633/19 (ЄДРСРУ № 86438103) [1], зокрема, що до прийняття об'єкта новоствореного нерухомого майна в експлуатацію та його державної реєстрації право власності на цей об'єкт не виникає, а отже, визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва, до прийняття його в експлуатації у судовому порядку не передбачено нормами ЦК України чи іншими нормативними актами (справі № 200/22329/14-ц (провадження № 14-483цс19)) [2]. То з прийняттям Закону про гарантування конструкт спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості (далі – спеціальне майнове право), дозволяє ввести об'єкт незавершеного будівництва в господарський/цивільний обіг за умови його реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що легалізує продаж майбутнього об'єкта будівництва інвесторам та визначає його правовий титул – право власності з гарантіями захисту (у тому числі усунення перешкод у здійсненні спеціального майнового права; визнання спеціального майнового права у разі його невизнання, порушення, оспорювання; визнання права власності після прийняття в експлуатацію об'єкта) [3].

Варто зазначити, що якщо продаж майбутнього об'єкта нерухомості залежить від умови державної реєстрації спеціального майнового права, то його державна реєстрація, відбувається за умови отримання права на виконання будівельних робіт забудовником, а саме реєстрації об'єкта будівництва в Реєстрі будівельної діяльності. Отже, державна реєстрація права власності замовника на майбутній об'єкт нерухомості в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, не тільки засвідчує факт набуття речового права, а додатково підтверджує легітимність проводжуваної суб'єктом господарювання будівельної діяльності щодо спорудження об'єкту будівництва (наявність у замовника будівництва права власності/права користування земельною ділянкою, на якій споруджується відповідний об'єкт; набуття права на виконання будівельних робіт; проведення технічної інвентаризації неподільного об'єкта незавершеного будівництва). Однак, при такій юридичній конструкції ми отримуємо паралельне існування двох правових режимів стосовно об'єкта незавершеного будівництва: об'єкт будівництва, який характеризується тим, що до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна) [4] та майбутній об'єкт нерухомості, на яке виникає право власності з моменту державної реєстрації такого права і припиняється після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та державної реєстрації права власності на відповідний об'єкт нерухомого майна [3]. Тому для запобігання нашарування двох правових режимів на один і той же об'єкт важливим є окреслення моменту припинення права власності на матеріали, обладнання тощо, які були використані в процесі будівництва незавершеного об'єкту, моментом державної реєстрації спеціального права на майно, тим більше, що після їх застосування при будівництві вони трансформуються та втрачають своє первинне призначення.

Усуваючи прогалини в законодавстві у сфері залучення коштів фізичних та юридичних осіб в будівництво нерухомості, Закон про гарантування впроваджує новий інструмент забезпечення добудови відповідного об'єкта іншими особами, за рахунок гарантійної частки в об'єкті будівництва, на випадок банкрутства, фінансової неспроможності замовника будівництва або девелопера будівництва, ліквідації банків та інших фос-мажорних обставин.

Відповідно до проекту Постанови Кабінету Міністрів України «Про встановлення мінімального розміру гарантійної частки будівництва об'єктів нерухомого майна» гарантійна частка залежить від вартості спорудження житла у 13 регіонах з найвищою вартістю: 10 відсотків – для м. Києва, Дніпра, Львова, Одеси та Харкова; 5 відсотків – для інших населених пунктів [3].

Отже, відповідно до ст. 9 Закону про гарантування забудовники зобов'язані будуть визначити перелік майбутніх об'єктів нерухомості, які складатимуть гарантійну частку, та яка повинна стати додатковим ресурсом, у разі виникнення форс-мажорних обставин для покриття видатків, необхідних для добудови об'єкта будівництва. Порівнюючи даний механізм забезпечення з алгоритмами, які були запропоновані проектом Закону України «Про захист прав фізичних осіб-вкладників у будівництво багатоквартирних житлових будинків», беззаперечно запроваджений механізм виглядає більш ефективним, між тим породжує чимало питань. Враховуючи, що таке забезпечення відбувається за рахунок квазіоб'єкту особливого роду, майбутнім об'єктом нерухомості, а не грошовими коштами, строки завершення будівництва, як і сам процес будуть залежати від ринку нерухомості, ліквідності такого спеціального права та попиту на нього. Поряд з цим, неврегульованим залишається питання за якою процедурою буде визначатися суб'єкт господарювання, який буде добудовувати об'єкт незавершеного будівництва, хто його буде визначати та який механізм стимулювання нових забудовників буде можливий у разі продажу майбутнього об'єкту нерухомості недобросовісним забудовником та відсутності об'єкта будівництва або у разі не покриття видатків за рахунок гарантійної частки будівництва об'єкту нерухомого майна. Безумовна ідея гарантованості за рахунок частки майбутнього нерухомого майна позитивна, однак більш ефективним був би забезпечувальний механізм добудови об'єктів нерухомого майна за рахунок грошових коштів забудовника, за рахунок резервного капіталу суб'єкта господарювання, як імперативної вимоги для певної організаційної форми – господарського товариства, у разі залучення інвестицій у будівництво, або за рахунок грошових коштів забудовника на спеціальному депозитному рахунок житла, звідки забудовник отримує їх лише після перевірки перебігу будівництва. Тим більше, враховуючи масове знищення житлової та соціальної інфраструктури внаслідок російської агресії в Україні виникає не тільки потреба

забезпечення прав, а й потреба будувати швидше, дешевше і екологічніше за рахунок більшої стандартизації і індустріалізації, у тому числі й у разі неплатоспроможності окремих забудовників без втрати вкладених коштів інвесторами.

Таким чином, попри війну в Україні, державотворення продовжується, питання впровадження кращих практик та вироблення власних законодавчих механізмів у містобудуванні залишаються актуальними і вимагають наукових дискусій для впровадження пріоритетних стратегічних орієнтирів будівельного ринку.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Постанова Верховного суду Касаційного господарського суду по справі № 916/633/19 (ЄДРСРУ № 86438103. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/86438103>
2. Постанова Великої Палати Верховного суду від 18 грудня 2-19 р, судова справа № 200/22329/14-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/99714140>
3. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будують споруджені в майбутньому: Закон України від 15.08.2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>
4. Цивільний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
5. Про встановлення мінімального розміру гарантійної частки будівництва об'єктів нерухомого майна: проект Постанови Кабінету Міністрів України URL: <https://www.me.gov.ua/Documents/Detail?lang=uk-UA&id=5229ea09-82c9-4b4b-81dd-3f69a4014060&title=ProektPostanoviKabinetuMinistrivUkrainiproVstanovlenniaMinimalnogoRozmiruGarantiinoiChastkiBudivnitstvaObktivNerukhomogoMaina>

Романадзе Луїза Джумберовна,

*к.ю.н., доцент, доцент кафедри господарського права і процесу
Національного університету «Одеська юридична академія»*

ДІДЖИТАЛІЗАЦІЯ ВИРІШЕННЯ СПОРІВУ СФЕРІ ЕЛЕКТРОННОЇ КОМЕРЦІЇ

Інформаційні технології все більше впливають на всі сфери суспільних відносин, у тому числі, щодо вирішення господарських спорів. Електронна комерція, яка опосередковує значну частку господарських відносин, супроводжується не тільки «традиційними» спорами