

Міністерство освіти і науки України
Національний університет «Києво-Могилянська академія»
Факультет правничих наук
Кафедра приватного права

Магістерська робота

освітній ступінь - магістр

на тему: **«ПРИДБАННЯ МАЙНОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ЗА
ДОГОВОРОМ КУПВЛІ-ПРОДАЖУ»**

«Acquisition of property rights to real estate under sale and purchase contract»

Виконав: Студент 2 року навчання

Спеціальності

081 Право

Боярський Володимир Ігорович

Керівник: Дзера І.О.

к.ю.н., доцент

Рецензент _____

(прізвище та ініціали)

Магістерська робота захищена
з оцінкою _____

Секретар ЕК _____

« _____ » _____ 20__ Р

Київ 2024

Декларація академічної доброчесності студентки НаУКМА

Я, Боярський Володимир Ігорович, студент 2-го року навчання факультету правничих наук, спеціальність 081 Право, адреса електронної пошти v.boiarskyi@ukma.edu.ua

- підтверджую, що написана мною кваліфікаційна/магістерська робота на тему «Придбання майнових прав на нерухоме майно за договором купівлі-продажу» відповідає вимогам академічної доброчесності та не містить порушень, передбачених пунктами 3.1.1-3.1.6 Положення про академічну доброчесність здобувачів НаУКМА від 07.03.2018 року, зі змістом якого ознайомена;
- підтверджую, що надана мною електронна версія роботи є остаточною і готовою до перевірки;
- згоден на перевірку моєї роботи на відповідність критеріям академічної доброчесності, у будь-який спосіб, у тому числі порівняння змісту роботи та формування звіту подібності за допомогою електронної системи Unicheck.
- даю згоду на архівування моєї роботи в репозитаріях та базах даних університету для порівняння цієї та майбутніх робіт.

10.05.2024



Боярський В. І.

Дата

Підпис

Прізвище, ініціали

ЗМІСТ

ВСТУП	4
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ПРИДБАННЯ МАЙНОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО	7
1.1 Юридичний зміст поняття майнових прав	7
1.2 Теоретичні аспекти проблеми придбання майнових прав	11
1.3 Нормативно-правова база придбання нерухомості через купівлю майнових прав	16
РОЗДІЛ 2 ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ МАЙНОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО	21
2.1 Загальна характеристика реєстрації майнових прав на нерухоме майно	21
2.2 Особливості договору купівлі-продажу майнових прав на нерухоме майно	29
2.3 Способи захисту майнових прав на нерухоме майно	33
РОЗДІЛ 3 ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ПРИДБАННЯ МАЙНОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМ МАЙНО	40
3.1 Аналіз проблемних аспектів способів придбання нерухомості шляхом придбання майнових прав	40
3.2 Удосконалення правового регулювання придбання майнових прав на нерухоме майно	48
ВИСНОВКИ	53
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	55

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Враховуючи доступність та низьку ціну нерухомості, що будується, а також необхідність залучення додаткових коштів, придбання майнових прав на нерухоме майно як спосіб придбання нерухомості користується попитом як серед покупців, так і серед забудовників. Однак є багато аспектів, що потребують уточнення у контексті розвитку придбання майнових прав на нерухоме майно як способу придбання нерухомості.

Із розвитком придбання майнових прав на нерухоме майно як спосіб придбання нерухомості виникає об'єктивна потреба у посиленні захисту інвесторів будівництва (покупців права власності на нерухоме майно) від недобросовісних забудовників, а також прозорість залучення капіталу та привабливість ринку будівництва для вітчизняних та іноземних інвесторів. Незадовільний стан ринку нерухомості підтверджує кількість незавершених житлових будинків, будівництво яких призупинено або затягується.

Початок повномасштабного вторгнення держави-агресора в Україну призупинив будівництво житлової нерухомості, а в північних, східних і центральних областях недобудови зазнали втрат і значних пошкоджень. Значна кількість забудовників у цих регіонах повністю припинили діяльність. Покупці нерухомості часто не мають законних підстав для стягнення боргів або повернення коштів, а також такий спосіб придбання є більш ризикованим, на відміну від купівлі-продажу вже готової нерухомості. Тому законодавством має бути ретельно врегульовано, в першу чергу, механізм захисту прав покупців майнових прав. Отже, для того, щоб зробити певні висновки та розробити пропозиції, необхідно детально дослідити сучасний стан законодавчої та нормативної бази щодо набуття права власності на нерухоме майно як способу набуття нерухомості.

Проблематика придбання майнових прав на нерухоме майно як спосіб придбання нерухомості досліджена у праці широкого кола дослідників юридичної

науки, відзначаємо праці таких дослідників, як Блажівська Н. Є., Кузнецова А., Непомняща І. О., Погребняк В. Я., Спесівцев Д. С., Сурженко О. А., Тричев В. Е. та багато інших науковців.

Мета кваліфікаційної роботи – проаналізувати теоретичні та практичні особливості придбання майнових прав на нерухоме майно як спосіб придбання нерухомості, на основі яких визначити проблемні аспекти та шляхи удосконалення правового регулювання придбання майнових прав на нерухоме майно як спосіб придбання нерухомості.

Завдання кваліфікаційної роботи:

- Визначити поняття майнових прав;
- Дослідити теоретичні аспекти проблеми придбання майнових прав;
- Визначити нормативно-правову базу придбання нерухомості через купівлю майнових прав;
- Охарактеризувати реєстрацію майнових прав на нерухоме майно;
- Охарактеризувати особливості договору купівлі-продажу майнових прав на нерухоме майно;
- Проаналізувати судову практику щодо захисту майнових прав на нерухоме майно як спосіб придбання нерухомості;
- проаналізувати проблемні аспекти способів придбання нерухомості шляхом придбання майнових прав;
- Запропонувати шляхи удосконалення правового регулювання придбання майнових прав на нерухоме майно як спосіб придбання нерухомості.

Об'єктом дослідження є правовідносини придбання майнових прав на нерухоме майно як способу придбання нерухомості.

Предметом дослідження є законодавчі засади, теоретичні та практичні аспекти правового регулювання придбання нерухомості через купівлю майнових прав.

Методи дослідження. У процесі наукового дослідження використовуються такі теоретичні методи, як аналіз та синтез, дедукція та індукція (зادля аналізу інформації щодо наукових концепцій, теорій, положень проблематики дослідження), узагальнення (зadля визначення особливостей обраного для дослідження поняття), логічний метод (зadля формулювання висновків), а також емпіричні методи, такі як метод графічного моделювання (зadля візуалізації інформації у вигляді рисунків), метод табличного моделювання (зadля візуалізації інформації у вигляді таблиць).

Практичне значення отриманих результатів. Результати наукового дослідження можуть бути використані як з теоретико-методичних позицій, зокрема, у подальших наукових дослідженнях проблематики придбання нерухомості через купівлю майнових прав, при викладанні дисциплін, пов'язаних із розвитком придбання нерухомості через купівлю майнових прав, так і з практичних позицій, зокрема – для розробки рекомендацій щодо вдосконалення правового регулювання придбання нерухомості через купівлю майнових прав та подолання проблемних аспектів реалізації механізму придбання майнових прав на нерухоме майно.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ПРИДБАННЯ МАЙНОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

1.1 Юридичний зміст поняття майнових прав

Щодо визначення сутності майнових прав, відповідно до ст. 177 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ), серед об’єктів прав є майнові права. У ч.2 ст.190 ЦКУ майнові права визначаються речовими правами. Проте чіткого визначення майнових прав у ЦКУ немає. Майнові права відрізняються від права власності, хоча і можуть бути їх складовою частиною [1].

Під майновими правами розуміють права на ту чи іншу сукупність правомочностей відносно певного конкретного майна [2]. Майнові права розподіляють на дві групи (рисунок 1.1). Крім того, в залежності від певних чинників та факторів, виділяють також низку видів майнових прав. Вид майнових прав визначає зміст та відповідне правове регулювання, оскільки вони є складовою відповідного інституту.

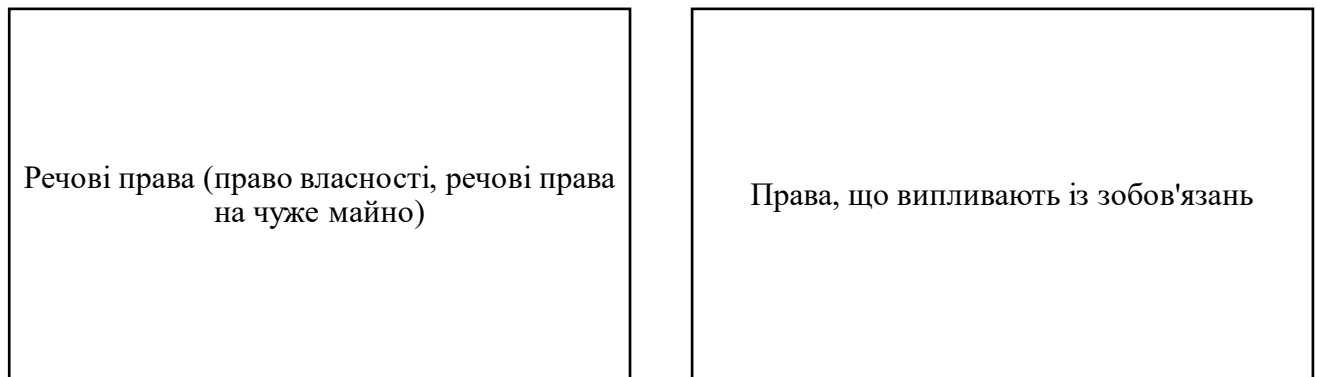


Рис. 1.1 Групи майнових прав

Джерело: створено автором на основі [1].

Відповідно до ст.177 ЦКУ, існує можливість застосовувати до майнових прав режим об'єктів цивільних правовідносин, на відміну від речових прав. Тобто майнові права є власністю у випадках, коли вони набувають уречевленої форми. Такими, зокрема, є право вимоги, право власності на новостворену річ тощо [4].

Щодо поняття речових прав, речовим правом є право особи на річ, за яким забезпечується задоволення її інтересів шляхом безпосереднього впливу на річ без сприяння інших осіб. Речовим правом визнається право, яке спрямоване на законні способи впливу на річ належного власника. Речові права є абсолютними. У відносинах власності та правомочностях, які складають право власності, наявні суб'єктивні права на річ у правомочної особи та обов'язок невизначеного кола суб'єктів ці права не порушувати та не обмежувати [4].

Основним речовим правом є право власності, тобто право особи відноситись до речі як до своєї та обов'язок інших суб'єктів визнавати це. Змістом права власності є право володіння, користування та розпорядження. До речових прав відноситься певних перелік прав [5]:

- право власності;
- право довірчої власності;
- речові права на нерухоме майно;
- земельний сервітут та емфітевзис (користування земельною ділянкою у сільськогосподарських потребах);
- суперфіцій (право забудови земельної ділянки);
- права господарського відання, оперативного управління, постійного користування земельною ділянкою тощо.

Таким чином, порівнюючи речові права та майнові права, слід визначити їх спільні риси та відмінності. Поняття «речові права» характерне абсолютним відносинам власності, а поняття «майнові права» застосовується у контексті майнових правовідносин [6]. Вищевказані цивільно-правові інститути мають різний обсяг, проте

співіснують паралельно без співвідношення як частина до цілого, також не можна сказати, що одна категорія є вужчою за іншу.

Варто додати, що оскільки категорія «майно» є складною та багатогранною, використовується у різних галузях права, так і в нормах різних правових рівнів, без короткого аналізу змісту зазначеного поняття також неможливо вивчити пов'язані з ним питання. При цьому необхідно охопити сукупність майна, яке може бути предметом цивільно-правового розпорядження, маючи на увазі інституційну категорію «майно». Цивільний кодекс визначає майнові права як об'єкти цивільного права, які становлять, крім іншого, майно суб'єкта [7, с. 143].

Отже, до цивільних прав, відповідно до ст. 177 ЦКУ, належать гроші та цінні папери, інше майно, майнові права, результати праці, послуги, результати інтелектуальної та творчої діяльності, інформація та інші нематеріальні блага [4].

Відповідно до статті 139 Господарського кодексу України (далі – ГКУ) майном визнається сукупність товарів та інших цінностей (у тому числі нематеріальних активів) з визначенням вартості, вироблених або використаних у діяльності підприємства, що відображені чи враховані в інших формах бухгалтерського обліку активів цих суб'єктів, передбачених законодавством, і відображені в балансі [8].

Таким чином, спостерігаємо відмінності у тлумаченні поняття майна у цивільному та господарському законодавстві. Розбіжності у тлумаченні поняття майна в ГКУ та ЦКУ зумовлені використанням у господарському праві терміна «вартість», який має ширше значення. Крім того, відповідно до ЦКУ, термін «нерухоме майно» включає підприємство як єдиний комплекс нерухомості, тоді як відповідно до ГКУ підприємство є самостійним суб'єктом господарювання.

Поняття майна також визначає Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». Відповідно до цього закону, майном вважаються об'єкти, будівлі та споруди у фізичній формі, обладнання, транспортні засоби тощо, акції, цінні папери, нематеріальні активи, включаючи

об'єкти інтелектуальної власності, істотний майновий комплекс усіх форм власності [9].

Крім того, визначення терміну «майно» міститься в Конвенції Організації Об'єднаних Націй проти корупції, зокрема у ст. 2 зазначено, що під майном варто розуміти будь-що матеріальне чи нематеріальне, рухоме чи нерухоме, виражене у речах або правах, а також будь-які юридичні документи чи активи, що підтверджують право власності чи інтерес у такому майні [10].

Таким чином, аналіз чинного вітчизняного законодавства свідчить про відсутність єдності щодо визначення юридичного змісту поняття майна, але, на нашу думку, оскільки на практиці така ситуація неминуче призводить до колізій та неоднакового застосування норм, актуальним питанням є розробка єдиного визначення поняття майна та його інтеграція не лише в цивільне та господарське законодавство України, а й в інші нормативно-правові акти.

Варто додати, що подібний підхід до тлумачення майнових прав спостерігаємо у постанові Великої Палати Верховного Суду України № 344/16879/15-ц від 23.02.2020 року. Велика Палата визначає позицію щодо майнових прав на об'єкт незавершеного будівництва. Зокрема, під майновим правом розуміється «право очікування», що є складовою частиною майна як об'єкта цивільних прав [3].

Щодо юридичного змісту поняття майнових прав, під ним варто розуміти сукупність прав, пов'язаних із майном, що є відмінними від права власності, включаючи права, що є складовим елементом права власності, а також інші специфічні права, включаючи право вимоги. Таке широке визначення поняття майнових прав обумовлюється специфікою змісту цього явища, оскільки майнові права включають у себе достатньо широке коло різноманітних прав.

1.2 Теоретичні аспекти проблеми придбання майнових прав

У сучасних умовах привабливість механізму інвестування в нерухомість зумовлена тим, що, як відомо, вартість прав на нерухомість зростає на етапі нерухомості, коли інвестор набуває права власності на відповідний об'єкт. Крім того, інвестування в проект на ранній стадії дає можливість спроектувати майбутню нерухомість відповідно до власних потреб, враховуючи конструктивні, архітектурні та/або дизайнерські рішення. Однак, незважаючи на свою доступність, функціонування механізмів інвестування в реальних умовах пов'язане з ризиками для інвесторів.

Чинні норми цивільного законодавства України передбачають інтеграцію поняття, яке можна умовно назвати «презумпція права власності замовника (забудовника) на нерухоме майно». Вона полягає в тому, що особа, яка є замовником будівництва, вважається, згідно з положеннями чинного Цивільного кодексу України, власником новоствореного нерухомого майна або матеріалу, з якого воно виготовлене. Наприклад, будівлі, які законодавчо не набули статусу нерухомості. Тож проблема придбання майнових прав у юридичній науці дійсно є дуже актуальною та дискусійною, що підтверджується наявністю широкого кола праць дослідників юридичної науки в частині зазначеної проблематики. У рамках дослідження варто здійснити огляд таких праць.

Аналіз норм законодавства свідчить про наявність прогалин у сфері регулювання відносин щодо залучення коштів юридичних і фізичних осіб в нерухомість на етапі її будівництва. Незважаючи на існування багатьох способів купівлі нерухомості на етапі її будівництва, ці способи не захищають права інвесторів/вкладників/покупців у повній мірі. Вищезазначена ситуація зменшує кількість залучених коштів у процесі забудови та уповільнює цей процес. Громадяни, як найчисельніша група покупців нерухомості, все частіше бояться вкладати свої кошти в процесі будівництва та віддають перевагу вторинному ринку нерухомості. Велика

кількість житлових недобудов у містах України свідчить про досить часті явища зупинення будівництва через брак коштів інвестування [11].

Держава в особі органів державного архітектурно-будівельного контролю приймає об'єкт нерухомості в експлуатацію, що є офіційним визнанням речі об'єктом нерухомості, фізично та юридично. Встановлені державою органи наділені повноваженнями встановлювати, чи є у певної речі ознаки нерухомості, та чи відповідає вона стандартам і нормам у сфері будівництва. Також ці органи визначають, чи не відноситься певний об'єкт до об'єктів самочинного будівництва [12, с. 107–108]. Тривалий час саме прийняття об'єкта нерухомості в експлуатацію було підставою визнання державою права на це майно. Також не можна вважати процес прийняття нерухомого майна в експлуатацію причиною, яка робить із «сукупності будівельного матеріалу або незавершеного об'єкту нерухомого майна у нерухому річ».

Однак із наведеного визначення незрозуміло, які «особливі» властивості мають речові права, особливо на «об'єкти незавершеного будівництва», і чим вони відрізняються від «звичайних» речових прав на такі об'єкти. Крім того, звертаємо увагу на те, що відповідно до статті 3 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», до оцінюваних майнових прав належать усі права, пов'язані з майном. Водночас особливість згаданих «особливих речових прав» полягає в тому, що їх об'єкт є подільним на об'єкти незавершеного будівництва – неподільні об'єкти незавершеного будівництва.

Майбутній об'єкт нерухомого майна – це складова частина подільного об'єкта в оболонці, яка після завершення будівництва об'єкта вводиться в експлуатацію та стане самостійним об'єктом нерухомого майна (квартира, гаражний бокс). Допоміжне приміщення, інша земельна ділянка житлового чи нежитлового фонду, за винятком місць для стоянки автомобілів тощо, а також права на нерухоме майно та його іпотека як права на нерухоме майно, оскільки вони підлягають реєстрації нерухомого майна в державному реєстрі на тих же підставах.

Майбутнє нерухоме майно, на відміну від особливого речового права на будівлю, виникає як об'єкт під час будівництва будівлі. Це відбувається відразу після отримання права на виконання будівельних робіт, але не раніше державної реєстрації. Це право припиняється після введення в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та до державної реєстрації права власності на відповідний об'єкт нерухомого майна.

Перетворення речі на самостійний об'єкт нерухомості як самостійний об'єкт власності відбувається в той момент, коли шляхом будівництва та виготовлення такого об'єкта річ набуває ознак об'єкта нерухомості як самостійного об'єкта власності. Речі, що знаходяться на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без амортизації і призначення яких не можна змінити (ст. 181 ЦКУ). З цієї причини зазначений об'єкт не визнається активом, тим більше, що матеріали, використані при будівництві об'єкта нерухомості, є самостійним об'єктом активу до його створення. Отже, майбутній об'єкт нерухомості створюватиметься із використаних при його будівництві будівельних матеріалів, які стануть частиною чогось нового та сформулюють новий суб'єкт цивільного права.

Таким чином, річ відноситься до нерухомості тільки з моменту її прийняття в експлуатацію. Законність пов'язана з прийняттям нерухомості в експлуатацію, реєстрацією права власності на це майно [4, с. 295]. Для виникнення права власності на нерухоме майно необхідно довести, що воно збудоване у відповідності до встановлених будівельних норм, не є самочинним будівництвом, та має працюючі комунікації. На момент прийняття нерухомості в експлуатацію ці обставини є доведеними та підтвердженими. Враховуючи вищезазначене, при подачі до суду позову, предметом якого є саме нерухомість, позивач повинен довести це документально, маючи документи від забудовника або провівши експертизу. Тому і в цьому питанні покупець майнових прав на нерухомість, не достатньо захищений навіть після здачі об'єкта в експлуатацію.

Щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх зобов'язань є офіційним визнанням та підтвердженням державою факту набуття, зміни або припинення права власності на нерухоме майно, а також обов'язків щодо цих прав шляхом внесення відповідних записів до національний реєстр речових прав на нерухоме майно. Право власності та обов'язки на нерухоме майно, що підлягає державній реєстрації, виникають з моменту такої реєстрації [13, с. 70].

Державна реєстрація речових прав відіграє важливу роль у реалізації державних завдань щодо захисту прав власників і є гарантією захисту, суспільного визнання та юридичної інтеграції прав власності фізичних і юридичних осіб. Функціонування єдиної центральної системи реєстрації прав власності є важливим для забезпечення стабільності операцій з майном та належного супроводу цивільних правовідносин. Процес становлення системи реєстрації права власності на нерухоме майно в Україні зараз перебуває на якісно новому етапі розвитку, але вирішити всі проблеми, які існують у цій сфері, неможливо. Створена система має на меті забезпечити існування більш досконалих механізмів забезпечення та захисту прав власників об'єктів нерухомості.

Але цим цінність системи реєстрації прав власності не обмежується. Функції централізованих систем державної реєстрації речових прав та їх обмежень значно ширші, але в цілому вони спрямовані на досягнення стабільності у цивільних правовідносинах. Реєстрація права власності надає учасникам цивільного правочину впевненість у дійсності своїх прав та прав інших учасників цивільних правовідносин. Як акт державного визнання зареєстрованих прав реєстрація створює впевненість у стабільності прав власників. У рамках практично всіх існуючих моделей виникнення права власності на об'єкти нерухомого майна, що побудовані на земельних ділянках, фігура замовника будівництва (забудовника) наділена найбільшою повнотою юридичної влади стосовно такого майна [14, с. 32].

Однією з основних легальних моделей інвестування є те, що замовник будівництва (забудовник) зазвичай отримує кошти від інвестора, завершує будівництво об'єкта у відведений термін і передає інвестору право власності на об'єкт інвестування, щоб передати його. Інвестор, як учасник інвестиційної діяльності, перераховує кошти замовнику будівництва (забудовнику), а у встановлений термін після повного виконання інвестором інвестицій перераховує кошти замовнику будівництва (забудовнику), що виконав свій обов'язок. Це також пов'язано зі значними ризиками для інвесторів та викликами захисту суб'єктивних цивільних прав та інтересів, пов'язаних з об'єктами інвестування.

На практиці існують особливі випадки, коли замовник будівництва (забудовник) укладає договори купівлі-продажу з декількома покупцями щодо права власності на нерухоме майно, яке будується в майбутньому. Крім того, замовник будівництва може передати право власності на інвестиційну нерухомість як заставу до або після того, як інвестор повністю виконає свої зобов'язання.

Отже, базовою моделлю відносин між інвесторами у сфері будівництва нерухомості та замовниками будівництва (забудовниками), з урахуванням законодавчих норм, є наділеність забудовника широкою повнотою юридичної влади щодо об'єкту нерухомості. При будівництві таких об'єктів до інвесторів пред'являються претензії, що суттєво обмежує їх можливості щодо захисту власних інтересів при реалізації відповідних правових норм. Науковці також говорять про те, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно є важливим інструментом захисту прав інвесторів, проте існують певні проблемні аспекти захисту майнових прав через купівлю нерухомості, які більш детально досліджено у наступних розділах наукової роботи.

1.3 Нормативно-правова база придбання нерухомості через купівлю майнових прав

Придбання нерухомості шляхом придбання майнових прав на неї регулюється низкою нормативно-правових актів, сукупність яких становить нормативно-правову базу цього питання. Основні нормативно-правові акти з питань придбання нерухомості шляхом придбання майнових прав представлені на рисунку 1.2. На рисунку 1.2 представлено ряд нормативно-правових актів, сукупність яких становить правову основу регулювання придбання нерухомості за рахунок придбання майнових прав на неї.

Цивільний кодекс України	Господарський кодекс України	Земельний кодекс України
Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»	Закон України «Про інвестиційну діяльність»	Закон України «Про місцеве самоврядування»
Закон України «Про заставу»	Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»	Закон України «Про іпотеку»
Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»	Закон України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності»	Закон України «Про інститути спільного інвестування»

Рис. 1.2 Нормативно-правова база з питань придбання нерухомості шляхом придбання майнових прав на нерухомість

Джерело: створено автором на основі [1; 8; 9; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 23; 24].

Варто додати, що перелік представленої кола нормативних джерел не є вичерпним. Так, у 2022 році було прийнято Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (далі – Закон), відповідно до якого виникає таке поняття як спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості.

Цей закон визначає особливості передачі об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості та спрямований на забезпечення прав власності на таке майно. Під спеціальними речовими правами на об'єкти незавершеного будівництва в Законі розуміється такий вид власності на об'єкти незавершеного будівництва, який характеризується володінням та розпорядженням такими об'єктами за власним бажанням.

Зокрема, власник спеціального майнового права за своєю волею володіє та розпоряджається таким об'єктом, незалежно від волі інших осіб, що не суперечить вимогам законодавства. Спеціальне майнове право виникає після отримання дозволу на виконання будівельних робіт та припиняється після приймання об'єкта в експлуатацію та реєстрації права власності на нього. Спеціальне майнове право заключається у праві вимоги від забудовника закінчення робіт з будівництва як цілого об'єкту нерухомості, так і окремої квартири чи приміщення; вимагати прийняття такого об'єкта в експлуатацію та реєстрацію його права власності, з вимогами та характеристиками, що передбачені в договорі купівлі-продажу майнових прав [25].

Таким чином, зазначеним законом планується вирішити існуючі проблеми та забезпечити права вкладників у будівництво. На нашу думку, невирішеними залишаються питання та спори, які виникли до жовтня 2022 року, тобто до набуття чинності цим Законом. Говорячи про теоретичні питання, в Законі надається визначення ключових термінів, зокрема власник спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості, на подільний та неподільний об'єкт нерухомості, гарантійна частка будівництва об'єкта нерухомого майна, девелопер будівництва,

майбутній об'єкт нерухомості, об'єкт незавершеного будівництва, спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва.

Незважаючи на відсутність у ЦКУ норм, що регулюють зазначені правовідносини, Закон дійсно має високу практичну цінність та є законодавчим актом, що створений з метою захисту прав. На нашу думку, прийняття такого Закону варто оцінювати позитивно не лише для українського цивільного права, але також і загалом для формування громадянського суспільства, протидії корупції, забезпечення прав інвесторів тощо.

Законом також передбачена реєстрація майнового права власності на об'єкти незавершеного будівництва. За основним правилом, такі об'єкти повинні бути неподільними. Відповідно до Закону, реєстрація майного права здійснюється тільки після отримання права на виконання будівельних робіт.

Теоретичні підходи до визначення майнових прав на нерухоме майно, що знаходиться на стадії будівництва, різняться між собою. Майнові права визначають як право очікування прийняття в експлуатацію. Термін «майнові права на нерухоме майно» має на увазі наявність вже зареєстрованого та прийнятого в експлуатацію об'єкта нерухомості.

Варто додати, що оскільки договори купівлі-продажу майнових прав частіше укладаються для купівлі об'єктів, що будуються, то і нерухомістю вони не можуть вважатись, а, відтак, і права на неї неможливо купити. Такі теоретичні проблеми викликали зловживання серед недоброчесних забудовників та частково були вирішені прийняттям Закону.

Протягом останнього часу стає все більш популярним договір купівлі-продажу майнових прав на нерухоме майно. Як правило, такий договір приходить на зміну інвестиційному договору. Це пояснюється тим, що законодавством заборонено укладати прямі інвестиційні договори. Перевагою такого договору є те, що об'єкт буде новозбудованим, і майбутні покупці можуть впливати на його планування. За умовами такого договору також можна виплачувати кошти частинами.

Для легалізації інвестування доцільно використовувати недержавні кошти, залучені від фізичних та юридичних осіб через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, а також шляхом емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва. Інші способи фінансування будівництва таких об'єктів визначаються виключно законами.

Отже, правове регулювання купівлі-продажу майнових прав на об'єкти нерухомості здійснюється низкою правових норм, однак відсутній уніфікований нормативно-правовий акт, яким би обумовлювалися всі умови здійснення такої операції. Існуючі прогалини у законодавстві спричиняють появу ряду запитань щодо належного здійснення придбання нерухомості шляхом придбання майнових прав на таку нерухомість. Одним із варіантів придбання нерухомості є придбання майнових прав на нерухоме майно, тобто майбутній власник може укласти договір на придбання таких прав, а забудовник зобов'язується збудувати такий об'єкт нерухомості та продати його покупцеві.

Висновки до розділу 1

Щодо сутності поняття майнових прав, під ним варто розуміти сукупність прав, пов'язаних із майном, що є відмінними від права власності, включаючи права, що є складовим елементом права власності, а також інші специфічні права, включаючи право вимоги. Таке широке визначення поняття майнових прав обумовлюється специфікою змісту цього явища, оскільки майнові права включають у себе достатньо широке коло різноманітних прав. Базовою моделлю відносин між інвесторами у сфері будівництва нерухомості та замовниками будівництва (збудовниками), з урахуванням законодавчих норм, є наділеність забудовника широкою повнотою юридичної влади щодо об'єкту нерухомості. При будівництві таких об'єктів до

інвесторів пред'являються претензії, що суттєво обмежує їх можливості щодо захисту власних інтересів при реалізації відповідних правових норм. Правове регулювання купівлі-продажу майнових прав на об'єкти нерухомості здійснюється низкою правових норм, однак відсутній уніфікований нормативно-правовий акт, яким би обумовлювалися всі умови здійснення такої операції.

РОЗДІЛ 2

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ МАЙНОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

2.1 Загальна характеристика реєстрації майнових прав на нерухоме майно

Станом на сьогоднішній день майбутній об'єкт нерухомості може перебувати у цивільному обороті лише за умови державної реєстрації спеціального майнового права або обтяження на користь особи, яка сплатила частково ціну такого об'єкта, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [25]. Однак, до прийняття таких положень у 2022 році, на ринку нерухомості склалася практика щодо виконання і укладання договорів купівлі-продажу майнових прав на об'єкти нерухомості. Існує декілька способів купівлі майбутнього об'єкта нерухомості – інвестування в будівництво, купівля цінних паперів, купівля майнових прав тощо. Для належного вибору способу інвестування громадяни повинні мати достатній рівень знань законодавства та фінансової грамотності.

Особливості передачі об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості та забезпечення прав власності на таке майно регулюється Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому». Цей нормативно-правовий акт є основним спеціальним нормативним актом з питань придбання нерухомості шляхом придбання майнових прав на неї, тож варто здійснити його більш детальний аналіз задля визначення особливостей правового регулювання придбання майнових прав на нерухомість як способу придбання такої нерухомості.

Норми цивільного законодавства, зокрема ч. 2 ст. 16 ЦКУ встановлює способи захисту цивільних прав та інтересів, а саме:

- визнання права;
- визнання правочину недійсним;

- припинення дії, яка порушує право;
- відновлення становища, яке існувало до порушення;
- примусове виконання обов'язку в натурі;
- зміна правовідношення; припинення правовідношення;
- відшкодування збитків та інші способи відшкодування майнової шкоди;
- відшкодування моральної (немайнової) шкоди;
- визнання незаконними рішення, дій чи бездіяльності органу державної влади або органу місцевого самоврядування, їхніх посадових і службових осіб.

Суд може захистити цивільне право або інтерес іншим способом, що встановлений договором або законом [1].

Тож бачимо, що купівля майнових прав є доступним способом інвестування в об'єкт нерухомості, як для інвестора, так і для забудовника. Реалізація права на купівлю майнових прав виникає тільки після прийняття об'єкту будівництва в експлуатацію, що, в свою чергу викликає низку ризиків.

Сутність проблеми визнання суб'єктивних цивільних прав на об'єкт нерухомого цмайна, що не прийнятий в експлуатацію, відображається в постанові Великої Палати Верховного Суду від 20 березня 2019 року у справі № 761/20612/15-ц. в цій постанові під час розгляду справи судом було встановлено, що позивачка повністю сплатила вартість пайового внеску за нерухоме майно, а також ту обставину, що введення об'єкта будівництва в експлуатацію не відбувалось у встановлені договором строки. Діяльність ТОВ «Фірма «Консоль ЛТД» було припинено, що ставить під сумнів можливість виконання ним своїх зобов'язань за договором. Тому судам першої та апеляційної інстанцій було прийнято правильне рішення про визнання майнових прав за позивачкою на об'єкт інвестування [32].

Основні проблеми такого підходу полягають в наступному:

1. Визнання майнових прав (а не права власності) інвестора на частину в об'єкті інвестування – нерухомій речі, на нежитлове приміщення або інший об'єкт

нерухомості, не спричиняє змін в правовій ситуації, не викликає бажаного ефекту, а відтак, не є ефективним та належним способом захисту.

Про те, що рішення про визнання взагалі можуть бути позбавлені захисного ефекту судами було зазначено багато разів. Наприклад, у висновку Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду, викладеному в постанові від 10 грудня 2019 року у справі № 910/979/19, суд зазначає, що позивачем було подано позов про визнання права користування нежитловим приміщенням. Ця вимога позивача має на меті встановити юридичний факт, але її задоволення не призведе до реального поновлення прав позивача та не усуне перешкоди у користуванні майном, так як ця вимога не може бути виконана у примусовому порядку [33].

2. Оцінка судами ролі прийняття нерухомого об'єкту в експлуатацію як елемента юридичного складу – підстави виникнення права власності на неї в результаті завершення будівництва є неправильною. 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 [34]. Таким чином, Суд пов'язував виникнення нерухомої речі з фактом її прийняття в експлуатацію.

Суди неоднозначно трактують положення законодавства та умов договорів купівлі-продажу майнових прав. Часто задовольняють вимоги інвесторів з огляду на те, що ними було сплачено в повній мірі вартість пайового внеску, а об'єкт будівництва так і не був зданий в експлуатацію. В інших випадках суди зазначають, що дія фактично спрямована на встановлення судом юридичного факту, а задоволення такої вимоги не призведе до реального поновлення прав позивача та не усуне перешкоди у користуванні майном, оскільки зазначена вимога не може бути виконана у примусовому порядку. Така судова практика свідчить про ненадійність такого способу купівлі нерухомості як купівля майнових прав на неї [34].

Крім вищезазначеного, укладення договорів про фінансування (інвестування) будівництва об'єктів нерухомого майна, зазвичай інвестори не мають повної

інформації про об'єкт будівництва, зокрема щодо наявності у забудовника права виконувати будівельні роботи, реального стану будівництва, проектної документації. Забудовник може свідомо писати неправдиві відомості, а інвестор не зможе належно оцінити ризики. Крім того, контроль процесу будівництва також не можливий інвестором. Разом тим, через незареєстровані права на нерухомість інвестор не може належним чином оцінити обсяг залучених забудовником коштів. У зв'язку з недосконалістю законодавчого регулювання інвестори тривалий час не можуть ані отримати у власність об'єкти нерухомого майна, ані повернути кошти, залучені у будівництво таких об'єктів [25]. А відтак, вказані умови повинні бути більш детально прописані в договорі купівлі-продажу майнових прав, посилена відповідальність забудовника та реєстрація такого об'єкта інвестування.

Особливим правом власності на об'єкт нерухомого майна може бути також право вимоги завершення будівництва цього об'єкта (у тому числі об'єктів, до складу яких входять майбутні об'єкти нерухомого майна) як право особи, за якою таке право зареєстровано. У результаті така особа набуде право власності на нерухоме майно, що відповідає технічним характеристикам об'єкта, визначеним в договорі.

Відповідно до статті 179 ЦК річчю є предмет матеріального світу, щодо якого виникають права та обов'язки громадян. Отже, фактично йдеться про визнання об'єктами нематеріальних об'єктів, тобто майбутніх об'єктів нерухомого майна, що не узгоджується з відповідними положеннями ЦК. Державна реєстрація особливих речових прав не має відношення до переробки матеріалів та обладнання, використаних при будівництві цих об'єктів (самостійних об'єктів), на нерухоме майно, яке є якісно новим об'єктом цивільних прав. Тобто те, що розглядається як майбутній об'єкт нерухомості, створюється з будівельних матеріалів лише під час будівництва, а на фактично початковому етапі такі об'єкти взагалі не існують як самостійні об'єкти, існують лише матеріали та обладнання.

Щодо питання державної реєстрації зміни неподільного об'єкта незавершеного будівництва, відповідно до ст. 5 Закону, державна реєстрація зміни неподільного

об'єкта незавершеного будівництва, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право, на подільний об'єкт незавершеного будівництва дозволяється за наступних умов [25]:

- якщо наявність майбутніх об'єктів нерухомості у відповідному об'єкті передбачена проектною документацією на будівництво;
- наявність письмової згоди обтяжувача речових прав на неподільний об'єкт незавершеного будівництва, його частини - у разі якщо в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно наявні відомості про обтяження речових прав на неподільний об'єкт незавершеного будівництва, його частину.

Державна реєстрація зміни неподільного об'єкта незавершеного будівництва, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право, на подільний об'єкт незавершеного будівництва здійснюється в наступному порядку (рисунок 2.2).

1) державна реєстрація припинення спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва;

2) державна реєстрація спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва за особою, за якою було зареєстровано спеціальне майнове право на неподільний об'єкт незавершеного будівництва;

3) державна реєстрація спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості, які є частинами новоствореного подільного об'єкта незавершеного будівництва, за особою, спеціальне майнове право якої на відповідний неподільний об'єкт незавершеного будівництва припинено/девелопером будівництва;

4) державна реєстрація обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки, та на подільний об'єкт незавершеного будівництва

Рис. 2.2 Порядок державної реєстрації зміни неподільного об'єкта незавершеного будівництва, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право

Джерело: створено автором на основі [25].

У рамках проведеного дослідження варто також дослідити питання спеціального майнового права, до об'єктів якого відносять наступні (рисунок 2.3).

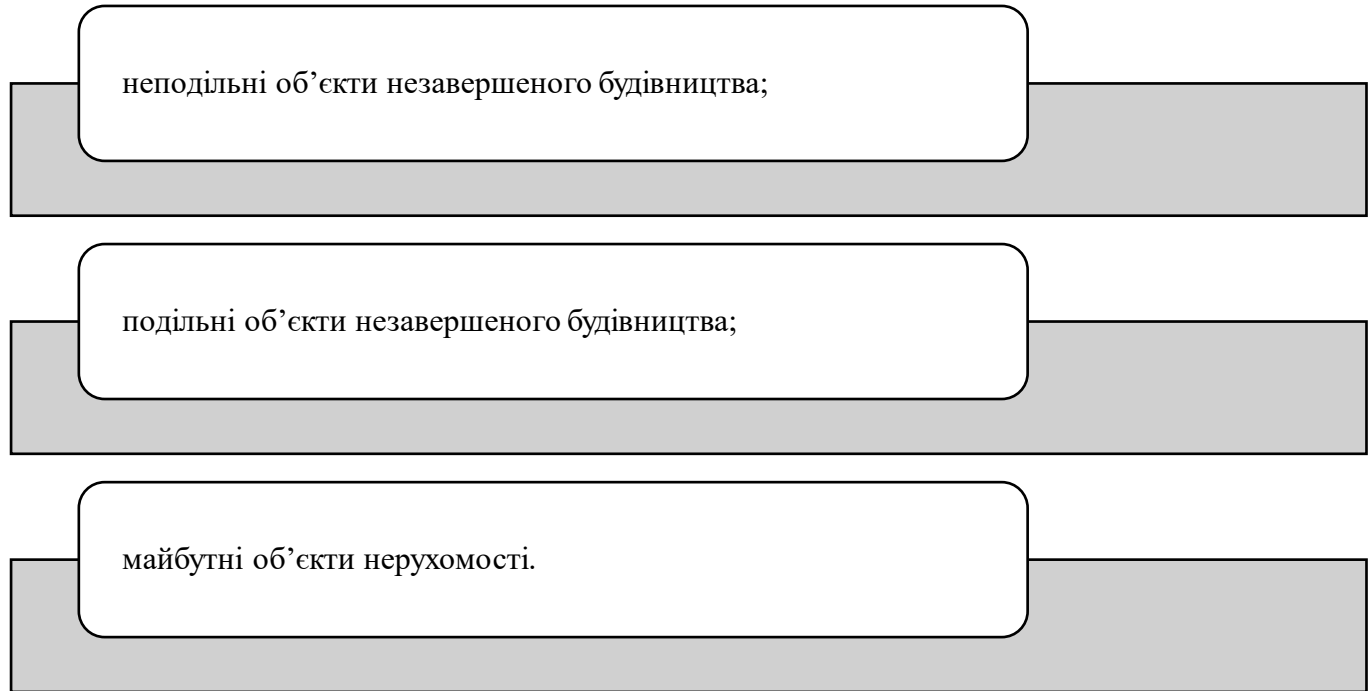


Рис. 2.3 Об'єкти спеціального майнового права

Джерело: створено автором на основі [25].

Отже, Закон визначає низку об'єктів спеціального майнового права, представлених на рисунку 2.3. До об'єктів спеціального майнового права за законодавством належать неподільні та подільні об'єкти незавершеного будівництва, а також майбутні об'єкти нерухомості. Як бачимо, законодавство містить вичерпний перелік таких об'єктів.

Варто також додати, що спеціальне майнове право особи передбачає більше можливостей захисту інтересів покупця. Передбачає перелік вимог, з якими останній може звернутися до суду. Особливістю цього права є те, що воно виникає з моменту його державної реєстрації. Спочатку забудовник реєструє право на майбутні об'єкти нерухомості за собою, а потім продає його покупцеві, якого називають правонабувачем.

До способів захисту права власності належать (рисунок 2.4).

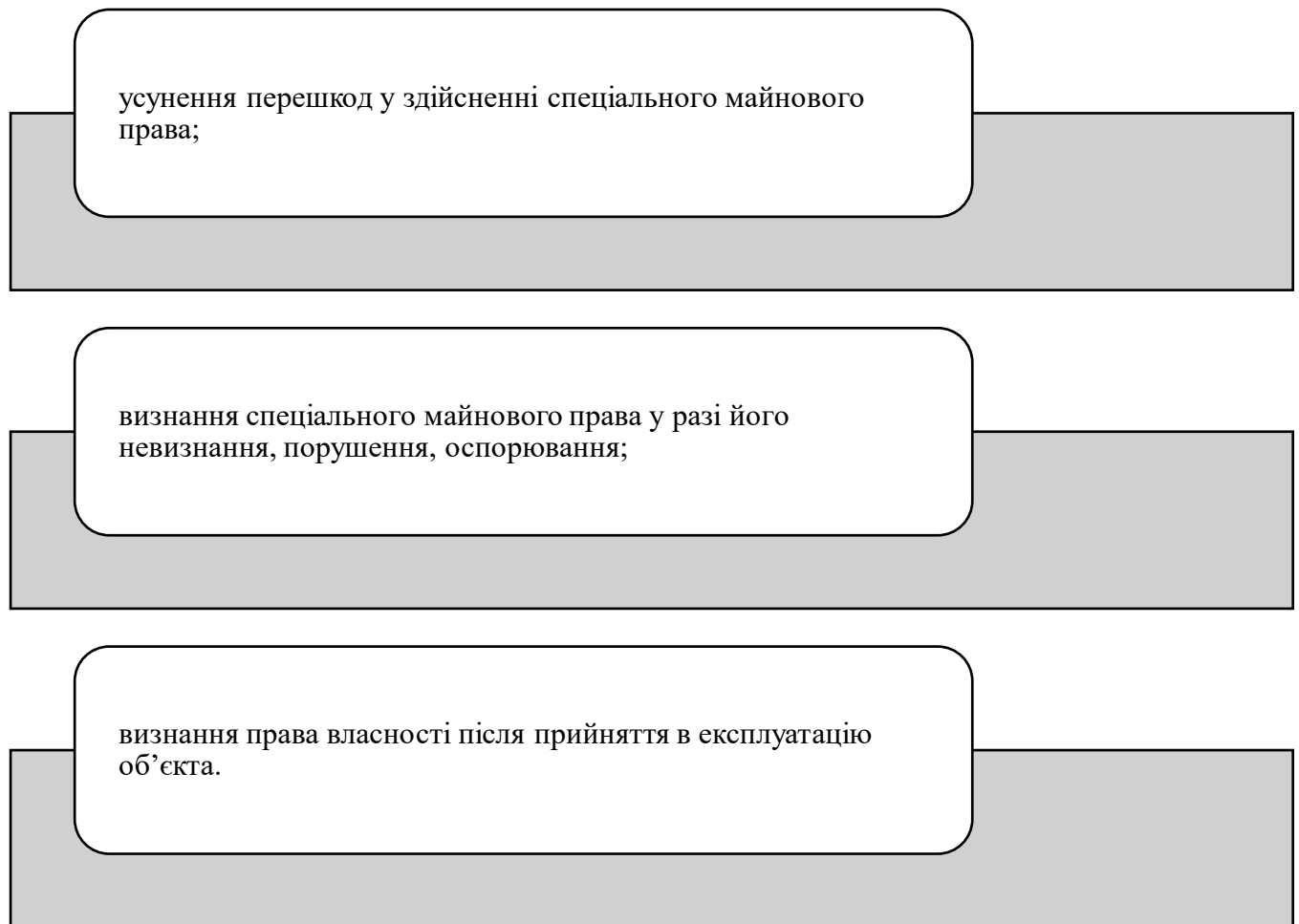


Рис. 2.4 Гарантії захисту права власності на нерухомість, щодо якої зареєстровано спеціальне майнове право

Джерело: створено автором на основі [25].

Варто додати, що законодавство гарантує власникам спеціальних майнових прав можливість захисту таких прав у судовому порядку. Зазначена норма законодавства також є новою і прогресивною, оскільки раніше питання гарантій майнових прав не було конкретизовано нормами законодавства. Тож законодавство визначає коло підстав судового захисту спеціальних майнових прав, які систематизовані та узагальнені шляхом графічного моделювання на рисунку 2.5.

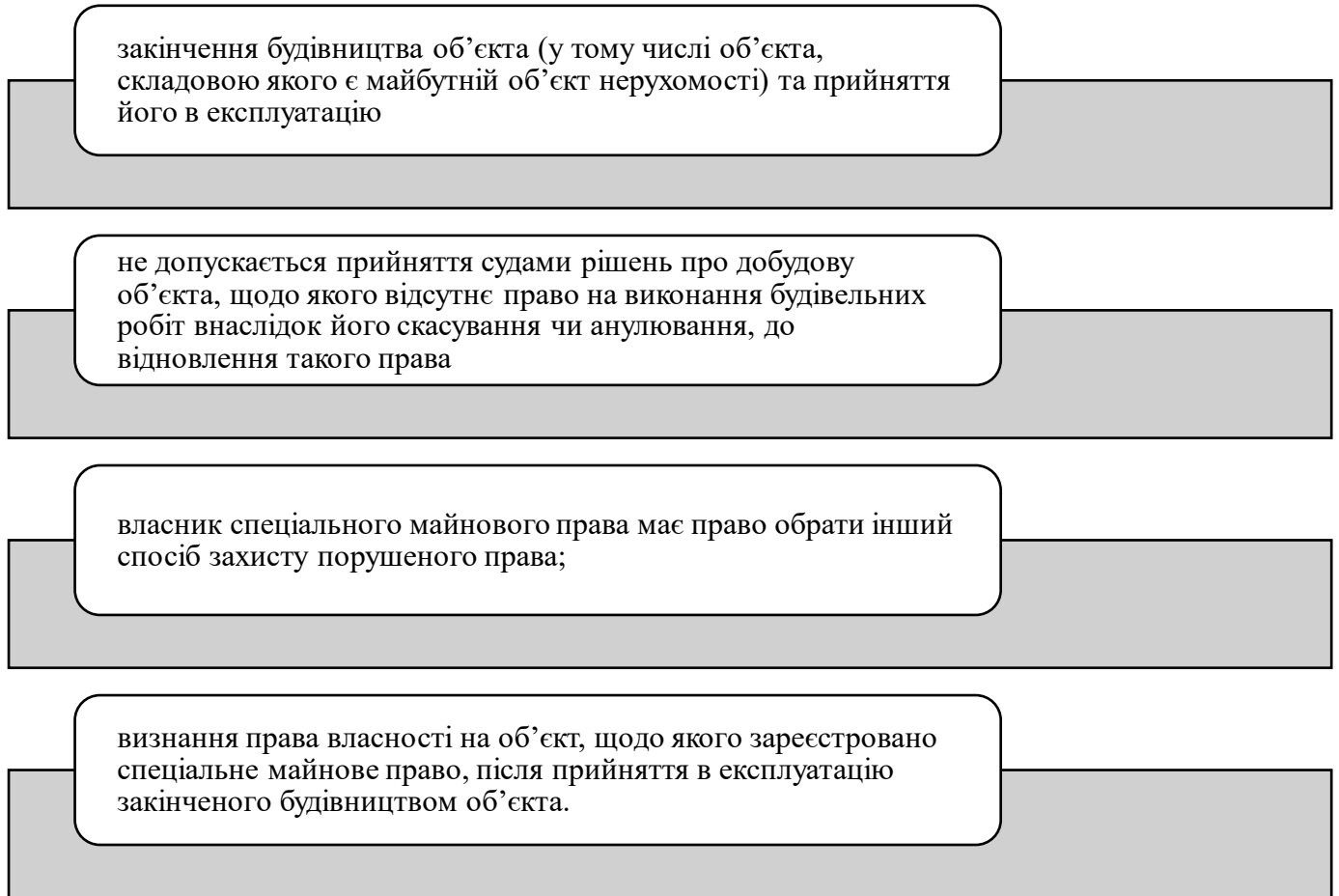


Рис. 2.5 Правові підстави судового захисту спеціальних майнових прав

Джерело: створено автором на основі [25].

Отже, правове регулювання придбання майнових прав на нерухоме майно прямо не передбачено чиним законодавством України. Договори про таке придбання укладаються на підставі принципу свободи договору. Основним спеціальним нормативним актом з питань придбання нерухомості шляхом придбання майнових прав на неї є Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

2.2 Особливості договору купівлі-продажу майнових прав на нерухоме майно

Модель договору купівлі-продажу займає важливе місце в цивільному праві, а дослідження договорів купівлі-продажу залишається в сучасній ситуації дуже актуальним для ринкової економіки. У складній структурі правових механізмів регулювання купівлі-продажу майнових прав, як гнучка та універсальна форма опосередкування фізичних і фінансових відносин, займає особливе місце в договірній системі.

Перехід права власності шляхом придбання майнових прав на нерухоме майно має певні особливості, з огляду на договірну форму даного виде майнових прав. Предметом розглянутого договору є майнові права на право власності на будівлю. Можливість того, що майнові права можуть бути предметом договору купівлі-продажу, безпосередньо пов'язана з концепцією передачі прав власності. Відповідно до статті 656 ЦКУ, майнові права можуть бути предметом договору купівлі-продажу. Якщо зі змісту або характеру цих прав не впливає інше, до договорів купівлі-продажу майнових прав застосовуються загальні правила продажу. Отже, законодавством України прямо передбачено, що майнові права можуть бути предметом договорів купівлі-продажу. Подібним чином це питання вирішується в більшості інших держав. Чи може бути використано право власності на об'єкти будівництва як самостійний об'єкт цивільних прав і як предмет договору купівлі-продажу, залежить від деталей відносин власності. Право власності на будівлю не функціонує як майно, еквівалентне товару в юридичних операціях згідно з цивільним правом, тому воно може бути предметом договору купівлі-продажу. Тобто будівля має можливість існувати окремо від продукту, а тому право власності на будівлю може бути предметом договору купівлі-продажу, представляє самостійну вартість нерухомості.

Договір купівлі-продажу мійнових прав на нерухоме майно містить низку істотних умов. Ці ключові умови визначають специфіку даного виду договору. Хоча договір купівлі-продажу майнових прав на нерухоме майно не регламентується нормами окремого спеціального нормативно-правового акту, аналіз наукових праць із зазначеної проблематики дав нам змогу викоремити їх.

Договір купівлі-продажу є видом договору, який передбачає обов'язкову оплатну передачу майна. Такий договір з оплатним, узгодженим двома сторонами, відповідно до якого продавець зобов'язується передати нерухоме майно покупцеві як власнику, довірчому власнику або керуючому, а покупець приймає майно та погоджується зробити це, як зазначено в договорі [27, с. 130].

За допомогою договору купівлі-продажу майнових прав покупець набуває права власності на нерухомість, якої ще не існує, а не набуває індивідуально визначену земельну ділянку, що містить усе притаманне їй майно. Це може бути так за будь-яких обставин, передбачених законом. Законодавець не може обмежувати власника речових прав на нерухоме майно у вчиненні будь-яких не заборонених законом дій щодо цих прав, у тому числі у відступленні (уступці) вимог за такими договорами.

Враховуючи той факт, що покупець набуває певну нерухомість у приватну власність і може вільно володіти, користуватися та розпоряджатися нею, якщо товар у покупця вилучено. Якщо є судові рішення на користь третьої особи з причин, що виникли до продажу товару, і покупець не знав або не міг знати про наявність цих причин, продавець може відшкодувати покупцеві збитки [28, с. 47].

Щодо сторін договору купівлі-продажу майнових прав на нерухоме майно, договір купівлі-продажу нерухомості є важливим юридичним документом, який регулює відносини між продавцем і покупцем. Продавець по даному виду договору є замовник будівництва, який є юридичною особою або фізичною особою - підприємцем; девелопер будівництва, який є юридичною особою; а також продавцем може бути держава. Продавець повинен мати повноваження продавати це майно та відповідати всім юридичним вимогам для передачі. Покупець по договору купівлі-

продажу майнових прав на нерухоме майно є фізична або юридична особа, яка набуває у продавця право власності на нерухоме майно. Якщо зі змісту або характеру цих прав не впливає інше, до договорів купівлі-продажу майнових прав застосовуються загальні правила продажу, а тому фізична особа може бути покупцем майнових прав на нерухомість з 14-річного віку. Покупець має право набуття права власності за умови виконання всіх умов договору.

Предметом договору купівлі-продажу є конкретне нерухоме майно, права на яке переходять від продавця до покупця. Ціна по договору купівлі-продажу майнових прав на нерухоме майно – це сума, за яку продавець згоден передати покупцеві право власності на майно. Ціна обов'язково повинна бути чітко визначеною та зазначеною в договорі.

Додамо, що в договорі мають бути визначені умови оплати, у тому числі деталі умов та спосіб оплати. У договорі повинні бути визначені умови, за яких право власності на майно буде передано від продавця до покупця, наприклад, дата передачі та кроки для виконання будь-яких необхідних юридичних вимог. Такі договори також можуть містити положення щодо відповідальності сторони за порушення умов договору чи інших юридичних зобов'язань. Договір купівлі-продажу майнових прав на нерухомість може містити інші умови, які сторони вважають необхідними, наприклад, умови щодо ремонту або модернізації майна перед передачею права власності. Ці елементи складають основу всіх угод купівлі-продажу щодо права власності на нерухоме майно.

Щодо істотних умов договору купівлі-продажу майнових прав на нерухомість, їх вичерпний перелік міститься у статті 13 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому». Проаналізуємо ключові законодавчі вимоги більш детально.

Частиною першою статті 13 Закону № 5091 визначено взаємні права та обов'язки продавця та покупця. Зокрема, продавець зобов'язаний забезпечити будівництво, введення в експлуатацію збудованого об'єкта, підключення до

інженерних мереж, оформлення майбутніх прав на об'єкт нерухомості за покупцем, передачу в натурі зазначеного об'єкта після будівництва. Головним нововведенням у цій частині я вважаю обов'язок забудовника зареєструвати за покупцем права на майбутню нерухомість. Цей пункт гарантує покупцеві, що після укладення договору та реєстрації прав на незабудовану нерухомість немає ризику, що нерухомість буде перепродана іншому покупцеві, оскільки всі дані про власника вже зареєстровані. Раніше покупцям доводилося покладатися на добру волю забудовника та чекати оформлення права власності після введення будинку в експлуатацію.

Друга частина статті 13 Закону № 5091 визначає істотні умови договору. Іншими словами, це умова, яка повинна бути включена в договір. До таких умов належать: відомості про замовника; назва неподільного об'єкта незавершеного будівництва; вид будівництва; відомості про земельну ділянку; номер відомостей про спеціальне майнове право замовника; основні технічні характеристики неподільного об'єкта незавершеного будівництва; ідентифікатор об'єкта будівництва; графічне зображення розташування об'єкта; інформація про перший продаж об'єкта; адреса об'єкта; графічне зображення схеми будівельного плану; відомості про відсутність речових прав третіх осіб та обтяжень; ціна; запланований квартал та рік прийняття в експлуатації; відомості про укладення договору про організацію та фінансування будівництва; підстави та порядок зміни істотних умов; строки повернення коштів та доплати; відповідальність сторін; порядок надання інформації про хід виконання умов договору; стислий перелік будівельних робіт та переліки обладнання; номери телефонів та адреси для листування сторін договору [25].

Частини 4 і 5 статті 13 передбачають взаємні гарантії між продавцем і покупцем при сплаті майбутньої вартості майна частинами. Якщо купівельна ціна майбутнього майна сплачується частинами, право власності на майно залишається за продавцем, доки покупець не сплатить повну суму. У цьому випадку на товар буде накладено арешт і буде зроблено запис у відповідному реєстрі із зазначенням, що товар не може бути реалізований продавцем.

Таким чином, гарантується, що зобов'язання продавця будуть виконані покупцем, навіть якщо у майбутньому немає права на нерухоме майно. При цьому, навіть якщо покупець заплатив частину, продавець має право оформити майбутню власність на майно. За таких умов законодавець уже дає право продавцю заставити товар, щоб покупець не міг продати його до повної оплати. Таким чином, сторони можуть домовитися про різні способи спілкування при укладанні договору розстрочки. Частиною 5 статті 13 Закону № 5091 визначено обов'язки продавця.

Отже, договір купівлі-продажу є видом договору, який передбачає обов'язкову оплатну передачу майна. Такий договір з оплатним, узгодженим двома сторонами, відповідно до якого продавець зобов'язується передати нерухоме майно покупцеві як власнику, довірчому власнику або керуючому, а покупець відповідно приймає майно. Для того, щоб договір був юридично дійсним, важливо, щоб він був підписаний обома сторонами, а також підлягає нотаріальному посвідченню.

2.3 Способи захисту майнових прав на нерухоме майно

Щодо практичних правових аспектів визнання майнових прав на нерухоме майно як способу придбання нерухомості, варто здійснити огляд судової практики Верховного Суду України щодо зазначеної проблематики за останні п'ять років. Судова практика до 2020 року і після є кардинально різною у зв'язку зі зміною підходів до належних способів захисту.

До 1 січня 2013 року державна реєстрація права власності на нерухоме майно не була обов'язковою умовою для отримання покупцем цього майна права власності за договором купівлі-продажу. Договір купівлі-продажу нерухомого майна підлягав нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. Право власності на нерухоме майно виникає з моменту державної реєстрації договору купівлі-продажу (ч. 4 ст. 334 ЦКУ в редакції у зв'язку з виникненням спору у правовідносинах).

Для визначення того, яку норму (ЦКУ чи Закону № 1952-IV) застосовувати, слід застосувати частину другу статті 4 ЦКУ, що встановлює пріоритети норм ЦКУ. Крім того, такий спосіб вирішення колізій між нормами ЦКУ та нормами інших законів підкріплювався аргументом, що норма ЦКУ має перевагу над нормами інших законів, відповідно до рішень, прийнятих Конституційним Судом України (рішення від 13 березня 2012 року у справі № 5-рп/2012), так і Верховним Судом України (постанова Верховного Суду України від 30 жовтня 2013 у справі № 6-59цс13, постанова Верховного Суду України від 16 грудня 2015 у справі № 6-2023цс15). Відповідно до статті 4 ЦКУ Законом № 1952-IV не можуть встановлюватися інші положення, крім тих, що встановлені ЦК України.

Рішення суду за позовом відповідача про незаконне заволодіння нерухомим майном саме по собі є підставою для внесення запису про право власності позивача на нерухоме майно в державному реєстрі прав власності на нерухоме майно. На підставі рішення такого суду для реєстрації у державному реєстрі прав власності на нерухоме майно відповідачеві не потрібно створювати запис державного реєстру прав власності на майно позивача, зареєстроване у цьому реєстрі. Також не потребує окремого вилучення запис про державну реєстрацію речових прав відповідача [29, с. 13].

Починаючи з 16 січня 2020 року такі способи захисту, як скасування державної реєстрації прав за встановленою законодавством процедурою, більше не можуть спричиняти реальні наслідки щодо скасування державної реєстрації прав у встановленому законом порядку. Законодавством визначено коло судових рішень, що можуть бути підставами для скасування державної реєстрації майнових прав на нерухомість (рисунок 2.7).

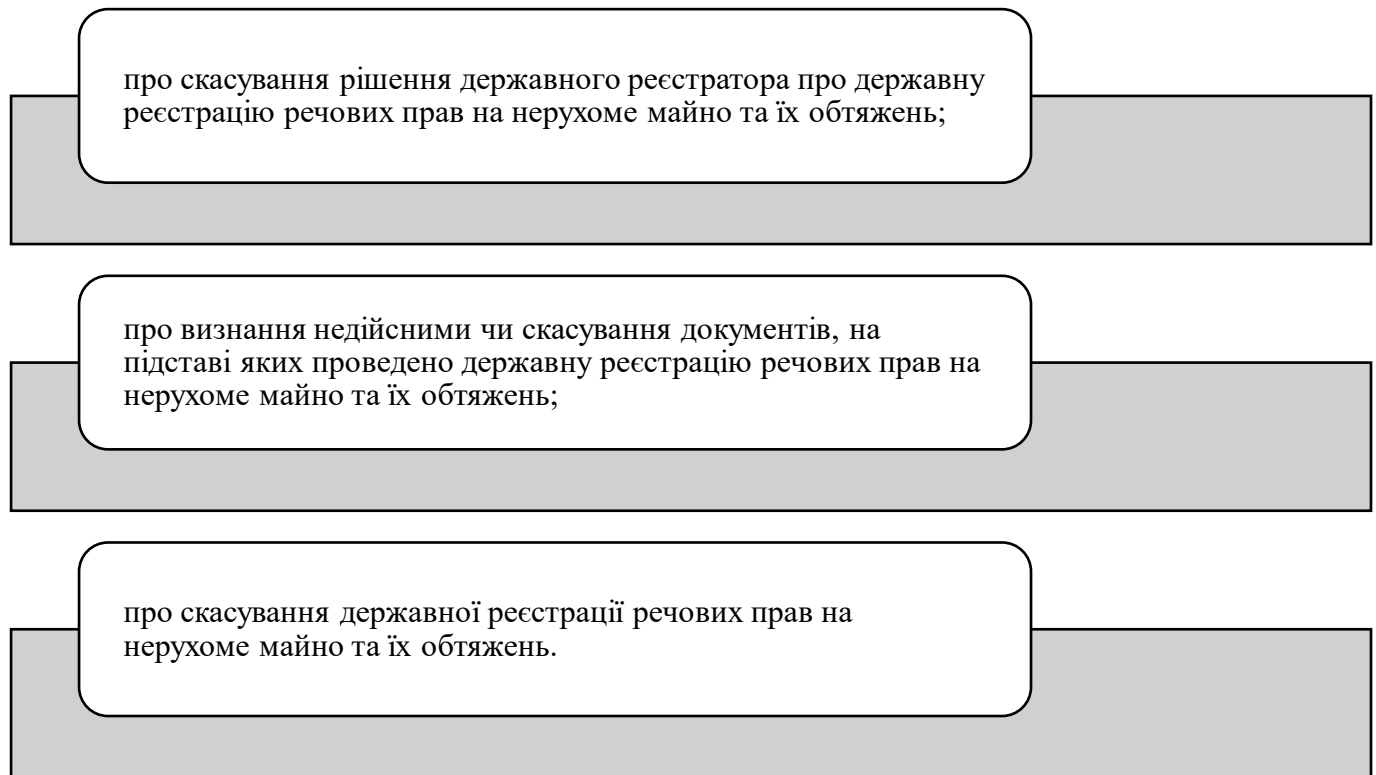


Рис. 2.7 Скасування державної реєстрації майнових прав на нерухомість

Джерело: створено автором на основі [29, с. 13].

Отже, для ефективного відновлення прав власнику нерухомого майна не потрібно подавати заяву про скасування рішення чи внесення запису про державну реєстрацію права власності на це нерухоме майно за незаконним власником. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обов'язків» передбачає державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обов'язків. Припинення права власності на нерухоме майно, обмеження цих прав, внесення змін до записів у державному реєстрі прав на нерухоме майно, припинення реєстраційного провадження, складання протоколів про скасування державної реєстрації прав. Рішення суду про недійсність документа не створює обов'язку скасувати рішення про державну реєстрацію права власності на відповідний об'єкт [29, с. 14]. Тож законодавство містить вичерпний перелік судових рішень, за якими набуття та зміна права власності відповідно регулюються

Отже, рішення суду про визнання договору недійсним не є підставою для реєстрації протоколу про скасування прав на нерухоме майно без скасування відповідного рішення про державну реєстрацію прав. У разі втрати чинності договору, на підставі якого було прийнято рішення про національну реєстрацію, одночасно необхідно подати заяву про скасування рішення про національну реєстрацію. Відповідно до чинного Цивільного кодексу України право власності виникає з моменту реєстрації, тому така вимога в даному випадку є розумним та законним засобом правового захисту.

Право на майно, яке вона вважає своїм, виникає внаслідок визнання права власності заявниці в порядку спадкування та недійсності договору дарування. У такому разі рішення суду про визнання права власності позивача на спадкове майно є саме рішенням про право власності, передбачене нормами законодавства як підстава для державної реєстрації відповідних речових прав [29, с. 14]. Таким чином, позовні вимоги позивачів про скасування державної реєстрації права власності інших осіб та про обов'язкове внесення до державного реєстру права власності на нерухоме майно стосуються порушення цивільних прав шляхом реєстрації права власності інших осіб.

Для ефективного поновлення прав не вимагається подання власником майна заяви про скасування рішення чи запису про державну реєстрацію права власності на це майно незаконного власника. При розгляді справ про право застосування відповідних гарантій, зокрема спорів про правомірність вимог, відмова у позові здійснюється на підставі того, що це державний акт, державна реєстрація чи інформаційне рішення, або на підставі того, що державна реєстрація права власності не визнана недійсною або безоскарженою, або що відповідна вимога не була заявлена [29, с. 14].

Захист права власності на нерухомість є важливим аспектом забезпечення безпеки власності та уникнення можливих спорів. Реєстрація права власності у відповідному державному органі офіційно визнає права на нерухоме майно.

Правильно складений договір купівлі-продажу чи оренди нерухомості міститиме пункти, які гарантують права та обов'язки та мінімізують ризик спорів у майбутньому.

Страхування майна може захистити від фінансових втрат у разі стихійного лиха, пожежі, крадіжки чи іншої події, яка може завдати шкоди майну. Важливо регулярно перевіряти стан власності на нерухоме майно, в тому числі витяги з служб реєстрації нерухомого майна, щоб вчасно виявляти можливі проблеми чи невідповідності. Особливо у випадку спірних питань або складних контрактів наймання адвоката може допомогти зберегти та захистити свої права власності.

У разі порушення права власності особа має право звернутися до суду або іншого правоохоронного органу за поновленням порушеного права та відшкодуванням завданої шкоди. Ці методи можуть допомогти ефективно захистити право власності на нерухоме майно та зменшити ризик втрати активів.

Водночас доцільним також є такий спосіб правового захисту, застосування якого дозволить набути у позивача право власності на нерухоме майно (наприклад, індикаційний позов, позови про примусове виконання платежів у натуральній формі, зокрема вимоги щодо нерухомого майна від продавців, які відмовилися передати майно, позов про повернення нерухомого майна, переданого на вчинення недійсного правочину, вимоги про повернення нерухомого майна, переданого внаслідок вчинення невиконаних правочинів або в інших випадках набуття нерухомого майна, для якого відсутні достатні правові підстави або яке згодом припинило існування. Вищезазначені способи правового захисту опосередковуються через позови щодо вимог щодо нерухомого майна, реституції чи конфіскації. Рішення суду про виконання цих вимог є підставою для державної реєстрації права власності позивача за умови, що на момент вчинення реєстраційної дії право власності зареєстровано на користь відповідача, а не іншої особи.

Отже, огляд судової практики щодо визнання майнових прав на нерухоме майно як спосіб придбання нерухомості за останні роки дав змогу визначити ключові тези законодавця в частині правового регулювання питань визнання майнових прав на

нерухоме майно як спосіб придбання нерухомості. Використання належних способів захисту майнових прав на нерухоме майно, таких як віндикаційний позов, позов про примусове виконання обов'язку в натурі, позов про витребування нерухомої речі у продавця та інші способи також сприяють захисту майнових прав на нерухомість.

Висновки до розділу 2

Особливості передачі об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості та забезпечення прав власності на таке майно регулюється Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому». Цей нормативно-правовий акт є основним спеціальним нормативним актом з питань придбання нерухомості шляхом придбання майнових прав на неї. Перехід права власності шляхом придбання майнових прав на нерухоме майно має певні особливості, з огляду на договірну форму даного виде майнових прав. Предметом розглянутого договору є майнові права на право власності на будівлю.

Законодавством України прямо передбачено, що майнові права можуть бути предметом договорів купівлі-продажу. Подібним чином це питання вирішується в більшості інших держав. Право власності на будівлю не функціонує як майно, еквівалентне товару в юридичних операціях згідно з цивільним правом, тому воно може бути предметом договору купівлі-продажу. Тобто будівля має можливість існувати окремо від продукту, а тому право власності на будівлю може бути предметом договору купівлі-продажу, представляє самостійну вартість нерухомості.

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обов'язків» передбачає державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обов'язків. Припинення права власності на нерухоме майно, обмеження цих прав, внесення змін до записів у державному реєстрі прав на нерухоме майно, припинення реєстраційного провадження, складання протоколів про скасування державної

реєстрації прав. Використання належних способів захисту майнових прав на нерухоме майно, таких як в'їндикаційний позов, позов про примусове виконання обов'язку в натурі, позов про витребування нерухомої речі у продавця та інші способи також сприяють захисту майнових прав на нерухомість.

РОЗДІЛ 3

ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ПРИДБАННЯ МАЙНОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМ МАЙНО

3.1 Аналіз проблемних аспектів способів придбання нерухомості шляхом придбання майнових прав

Існує декілька способів купівлі майбутнього об'єкта нерухомості – інвестування в будівництво, купівля цінних паперів, купівля майнових прав тощо. Для належного вибору способу інвестування громадяни повинні мати достатній рівень знань законодавства та фінансової грамотності. Крім вищезазначеного, поширеною схемою нині є продаж квартир за допомогою деривативів (форвардних контрактів). Такі контракти, що використовуються в процесі продажу житлової нерухомості під час будівництва, є окремим видом цивільно-правових договорів. Вони можуть містити положення різних видів цивільно-правових договорів залежно від предмета й мети інвестування. Ці договори передбачають як грошові, так і майнові права (обов'язки) сторін договору й на них поширюється дія Закону України «Про інвестиційну діяльність» [15].

Форвардний контракт на ринку житлової нерухомості – договір, за яким одна сторона (забудовник) зобов'язується у визначений договором термін передати нерухомість іншій стороні – покупцеві, а покупець зобов'язується прийняти та оплатити цю нерухомість. Особливістю форвардного контракту є те, що після його оплати покупець отримує на руки цінний папір – дериватив. Статус такого деривативу набуває форвардний контракт, зареєстрований забудовником на біржі [6]. Однак дані способи вимагають від забудовника додаткових дій та обов'язків.

Іншою найбільш поширеною схемою залучення грошей у житлове будівництво – є продаж квартир за попередніми договорами. Така схема продажу передбачає продаж нерухомості у два етапи. На першому етапі сторони підписують попередній договір,

а після здачі будинку в експлуатацію і оформлення забудовником прав на квартиру – основний договір купівлі-продажу квартири. Досить часто покупці майнових прав, віддаючи грошові кошти на нерухоме майно, не розуміють правової природи попереднього договору та їх умов, бо на відміну від звичного договору купівлі-продажу вони передбачають укладання договору в майбутньому або здійснення певних дій.

Укладення попереднього договору купівлі-продажу нерухомості є важливим кроком у зміцненні домовленості між продавцем і покупцем. Це дозволяє сторонам уникнути можливих проблем і розбіжностей у майбутньому. Попередній договір є документ, який укладається між продавцем і покупцем перед укладенням офіційного договору купівлі-продажу нерухомості на умовах, викладених у попередньому договорі. Юридична сутність попереднього договору полягає в сприянні укладенню майбутнього основного договору шляхом визначення відповідних зобов'язань та встановлення умов основного договору.

Особливості укладення попереднього договору купівлі-продажу нерухомого майна полягають у тому, що перед укладенням попереднього договору продавець повинен надати документи, що підтверджують його особу, такі як паспорт та ідентифікаційний код, а також документи, що підтверджують право власності на нерухоме майно. Попередній договір укладається в письмовій формі і може бути нотаріально посвідчений. Нотаріальне посвідчення попереднього договору гарантує його юридичну значимість і захищає інтереси як продавця, так і покупця. Це підвищує підзвітність і довіру між сторонами в процесі транзакції. Після підписання та нотаріального завірення попереднього договору також необхідно сплатити державне мито у розмірі 1% та нотаріальні послуги. При укладанні попереднього договору основним ризиком для покупця є продаж квартири кільком покупцям одночасно.

Істотними умовами договору купівлі-продажу майнових прав на нерухоме майно виступають наступні: сторони договору; об'єкт договору; ціна та умови оплати; умови

передачі власності; права та обов'язки сторін договору; страхування ризиків; відповідальність сторін; термін дії договору.

У договорі повинні бути чітко вказані дані про продавця та покупця, включаючи імена, адреси та іншу ідентифікаційну інформацію. Договір повинен містити детальний опис майна, включно з адресою, площею, розташуванням та іншими ознаками, які визначають те, що виступає об'єктом купівлі. У договорі повинні бути вказані ціна продажу майна та умови оплати, включаючи терміни, суму та спосіб оплати, а також порядок (включаючи дату) переходу права власності на майно від продавця до покупця.

Обов'язковою складовою істотних умов договору купівлі-продажу майнових прав на нерухомість є умови, що встановлюють права та обов'язки як продавця, так і покупця. Зазначене включає відповідальність за обслуговування та ремонт майна до моменту переходу права власності, а також умови страхування та ризику, що відповідають за страхування майна під час угоди, ступінь, до якої ризик збитків переходить від продавця до покупця.

Договір повинен містити умови, що підтверджують право продавця продати майно без інших прав чи обмежень, а також про відповідальність за недотримання умов. Договори мають фіксований термін, який вказує на термін дії договору і може бути продовжений або розірваний за взаємною згодою сторін. Ці умови допомагають сторонам уникнути непорозумінь і конфліктів під час купівлі-продажу права власності на нерухомість, а також гарантують захист інтересів сторін.

Відповідно до положень Цивільного кодексу України, якщо основний договір не буде укладено протягом строку, встановленого умовним договором, зобов'язання, встановлені попереднім договором, припиняються. Тому важливо, щоб в умовах договору був прописаний чіткий план дій на випадок, якщо одна зі сторін відхилиться від укладення договору.

Відповідно до статті 635 ЦК України сторона, яка безпідставно ухиляється від укладення договору, передбаченого попереднім договором, якщо інше не

встановлено попереднім договором або ЦК України, зобов'язана відшкодувати другій стороні завдані збитки. Дана модель є досить ризиковою для покупців, так як ці угоди розроблені забудовниками з метою забезпечення їх інтересів, та не заінтересовані у належній мірі відповідальності. Проте досить добре передбачають відповідальність покупців за порушення умов договору чи строків оплати [6].

На практиці, будівельні фірми користуються нормами про свободу договору, передбачені Цивільним кодексом та застосовують практику договорів інвестування в будівництво шляхом продажу на майнових прав на майбутні об'єкти, при цьому не прописують правильних розмірів об'єкту нерухомості та його характеристик [6].

Укладання договору купівлі-продажу майнових прав також є одним із доступних варіантів реалізації нерухомості на етапі її будівництва в Україні. Законодавство не виділяє такий договір як окремий вид договорів, водночас прямо не забороняє його укладення (ст. 177,178,190 ЦКУ), тому забудовники часто використовують його на практиці. В разі укладення договору купівлі-продажу майнових прав покупець набуває права власності після прийняття об'єкта нерухомості в експлуатацію, присвоєння поштової адреси.

Сторонами в договорі купівлі-продажу майнових прав є забудовник та покупець. Забудовником, як правило, є юридична особа, бере на себе обов'язок побудувати нерухоме майно з метою продажу його майнових прав покупцям. Обов'язково забудовник повинен бути зареєстрованим належним чином як будівельна компанія. Покупцем може бути як фізична, так і юридична особа. Вони виступають інвесторами, тобто вкладають кошти в об'єкт майбутнього будівництва з метою викупу майнових прав на нього.

Укладання такого договору дає змогу спростити для забудовника та інвестора процес залучення коштів, відсутність додаткової сплати коштів третім учасникам за реалізацією проекту, додаткового оподаткування тощо. Але даний вид договору також має власні ризики (рисунок 3.1).

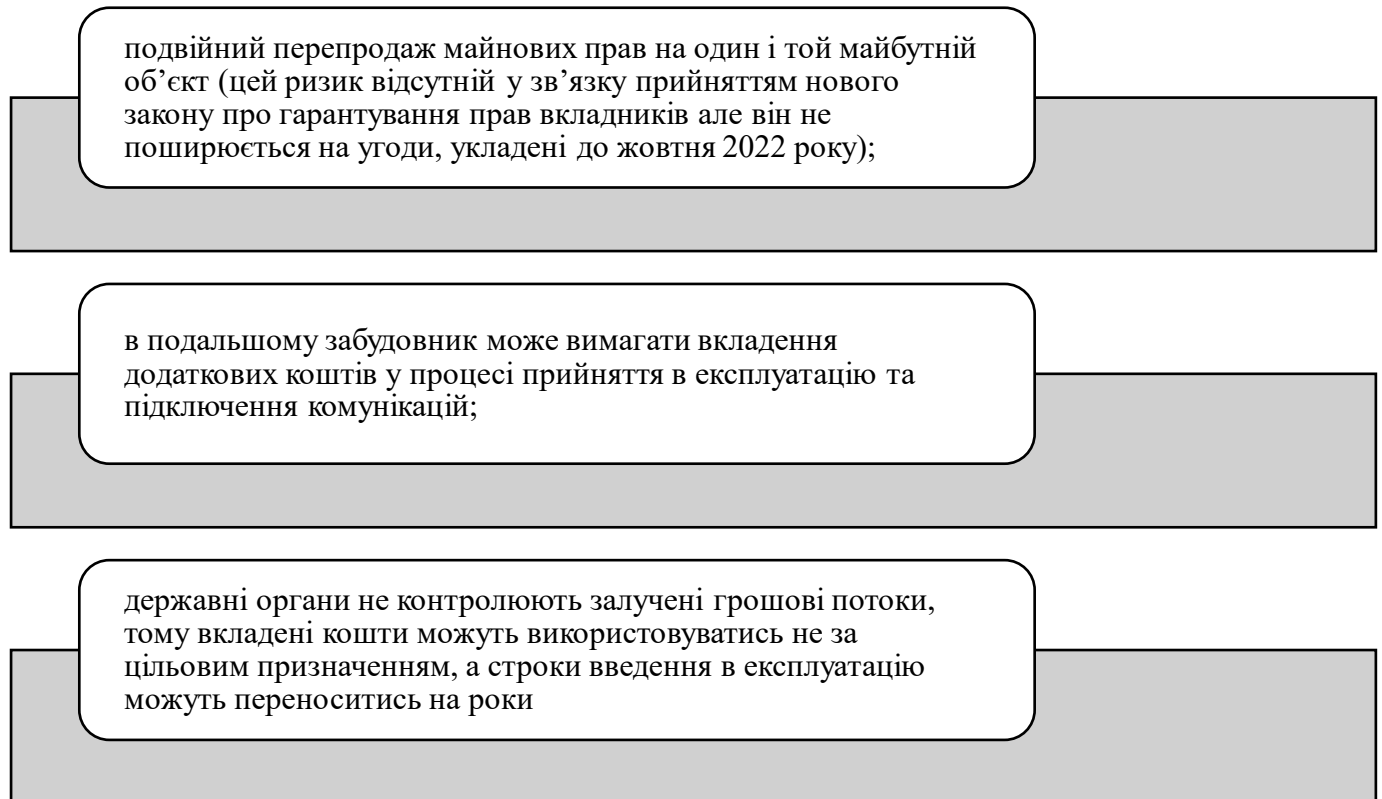


Рис. 3.1 Ризики договору купівлі-продажу майнових прав на нерухомість

Джерело: створено автором на основі [30, с. 10].

Варто додати, що використання механізмів інвестування та фінансування у сфері житлового будівництва, що пов'язується із залученням коштів фізичних та юридичних осіб, супроводжується майновими ризиками для інвесторів. Наявність в Україні негативного досвіду реалізації афер, що завдали шкоди особам, які вклали кошти в будівництво житла, і намагання законодавця запровадити юридичні механізми фінансування будівництва, які б нівелювали або мінімізували відповідні загрози, зумовлюють потребу в розгляді відповідних юридичних схем у ключі охорони та захисту прав учасників відповідних правовідносин [31].

Державна реєстрація прав на об'єкт незавершеного будівництва, проводиться у порядку, встановленому для державної реєстрації прав щодо нерухомого майна, право власності на яке заявлено вперше, з урахуванням особливостей, визначених Порядком державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим

постановою Кабінету Міністрів України від 22.06.2011 № 703. Це дозволить уникнути подвійних продаж майнових прав на один і той же об'єкт нерухомості.

На практиці інвестування в об'єкти житлового будівництва пов'язано з низкою ризиків, серед яких можливість:

- зміни технічних характеристик об'єкта без згоди інвестора;
- подвійного перепродажу об'єкту недобросовісними замовниками будівництва.

Законодавство прямо не передбачає надійну систему гарантування виконання забудовником обов'язків перед покупцями, чи інвесторами в будівництво, в тому числі при відсутності всіх дозволів на будівництво, або на самовільно зайнятих землях, фінансової піраміди, нецільовим використанням коштів інвесторів, прийняття зобов'язань, які забудовник не мав змоги виконувати. Це спричиняє виникнення проблемних об'єктів житлового будівництва. Для врегулювання вказаних проблем, прийнято Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» [25].

Даним законом передбачено право власника зареєстрованого майнового права на нерухоме майно звертатися до суду щодо захисту свого права, у тому числі з вимогою щодо:

1) прийняття в експлуатацію об'єкта будівництва та майбутнього об'єкту нерухомості після завершення будівельних робіт. Для прийняття судами рішень про добудову об'єкту необхідно наявність рішення про дозвіл будівельних робіт через його скасування, до моменту його відновлення. А власник спеціального майнового права повинен в такому разі застосувати інший спосіб захисту прав;

2) після прийняття в експлуатацію об'єкта нерухомості визнається право власності на об'єкт, на який було зареєстровано спеціальне майнове право [25].

За результатами проведеного дослідження варто визначити ключові тези:

Спеціальне майнове право в інвестора виникає після отримання дозвільного документа на будівництво з моменту його державної реєстрації в Державному реєстрі прав на нерухоме майно.

Припинення спеціального майнового права з дня прийняття об'єкта в експлуатацію. Автоматична реєстрація вже повноцінного права власності на об'єкт нерухомості.

Переваги купівлі-продажу майнових прав проявляються в наступному:

- Зникає можливість подвійного продажу нерухомості забудовником.
- Можливість розпорядження на власний розсуд своїм спеціальним майновим правом: продаж без згоди замовника/девелопера, іпотека.
- Покупець бачить своє право зареєстроване у Державному реєстрі речових прав.
- На кожен чергу будівництва встановлюється гарантійна частка для попередження недобудови об'єкта [15].

Також перевагою є те, що перший продаж неможливий, якщо кожна, до прикладу, квартира у багатоквартирному будинку не зареєстрована як окремий об'єкт майнових прав, а зареєструвати її у Міністерстві юстиції України можливо тільки за наявності всієї дозвільної документації. Отже, можемо зробити висновок, що Закон запроваджує нові механізми гарантування державою речових прав на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано, а також вносить важливі зміни щодо оподаткування такої нерухомості.

Існують чимало проблемних питань, пов'язаних як із набуттям, функціонуванням, так і з припиненням права власності на окремі види речей. З огляду на досвід європейських країн і тенденцію до широкого розуміння речі, заслуговує уваги ідея впровадження в ЦКУ положень щодо визнання обмеженого речового права забудови нерухомим майном або прирівненим до нього, що тягне за собою застосування

положень законодавства, які стосуються регулювання обороту нерухомості і внесення запису до державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [36, с. 76]. Власне, імплементація подібного підходу сприятиме ефективному захисту майнових прав та інтересів покупців майбутніх об'єктів нерухомості, розширенню переліку можливих способів їх захисту та зменшенню протиправних дій у цій галузі економіки.

Крім зазначеного, для здійснення купівлі майнових прав на нерухоме майно слід відповідно визначити їх оцінку. Проведений аналіз нормативно-правових актів та наукової літератури дозволив зробити висновки про відсутність належної методики експертної оцінки вартості майнових прав на квартири, у яких незавершене будівництво. Для вирішення цієї проблеми необхідні обчислювальні підходи та подальші дослідження. Звіт про результати оцінки повинен містити всі положення зазначених методичних розробок [34], які проведені з врахуванням елементу невизначеності, та шляхом самостійного творчого підходу експерта. Оціночна задача може бути вирішена в такий спосіб. А потреба кожного разу самостійно розробляти методику оцінки майнових прав може призвести до значних похибок та недостовірних результатів оцінки, так як оцінювачі використовують різні підходи навіть у рівнозначних ситуаціях.

Зокрема, слід відмітити, що способи та методи здійснення оцінки майнових прав на об'єкти житлової нерухомості повинні ґрунтуватися як на загальних принципах експертної оцінки, враховуючи норми цивільного законодавства, та специфіку об'єкту – майнових прав. Такі дії необхідні для подальших виграшних справ у можливих судових спорах [31].

Підсумовуючи усе вищезазначене, серед існуючих способів купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості доступним до використання для купівлі житлової нерухомості є купівля майнових прав на неї. Однак цей спосіб містить значну кількість прогалин та недоліків.

3.2 Удосконалення правового регулювання придбання майнових прав на нерухоме майно

Удосконалення механізмів фінансування житлового будівництва є одним із найперших завдань в процесі розвитку ринку житлової нерухомості, фінансово-кредитних відносин в цій сфері. Це пояснюється ступенем ризиковості конкретного випадку інвестування, купівлі майнових прав для покупця, або інвестора, так як він несе найбільші ризики [6].

Юридичні механізми інвестування з врахуванням загроз порушень та належної відповідальності для забудовника взмозі мінімізувати ризики та негативні наслідки. Питання охорони та захисту прав та законних інтересів інвесторів та покупців майнових прав набуває актуальності з огляду на рішення державних органів щодо обмежень певними юридичними схемами у існуючих моделях інвестування чи фінансування будівництва житлової нерухомості з залученням недержавних коштів, від фізичних чи юридичних осіб [15].

Один із таких механізмів передбачений Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» та пов'язаний зі здійсненням інвестування через фонд фінансування будівництва [31].

Продаж квартир з незавершеним будівництвом у будинках з різним ступенем готовності стало розповсюдженим явищем на ринку житлової нерухомості. Для цього необхідно розробити відповідну наукову методику забезпечення належного розрахунку зазначених майнових прав. Наявність єдиного передбаченого законодавством алгоритму оцінювання майнових прав забезпечить єдині та переконливі результати оцінки, та захист майнових прав покупців. Висновки оцінювача мають бути сформульовані за допомогою єдиного алгоритму, який повинен забезпечити надійні докази для можливих майбутніх судових розглядів. У зв'язку з цим, в законодавстві необхідно розробити та закріпити надійний механізм

«методичного та теоретичного підґрунтя для опрацювання методик встановлення, форм представлення і інтерпретації результатів економічних вимірювань вартості майнових прав, здійснюваних методами незалежної експертної оцінки» [5].

Необхідна розробка уніфікованих законодавчо визначених методик експертного оцінювання та достовірних вимірювань вартості майнових прав на нерухоме майно, що будуть використовуватись у схожих оціночних ситуаціях. Як вже було зазначено вище, на даний момент ситуація з відсутністю єдиних методик спричиняє наявність різних результатів через суб'єктивний фактор використання різними суб'єктами оцінювання методик у схожих ситуаціях. Це ускладнює процес перевірки різних суперечливих звітів з різними результатами та потребує застосування єдиних методів визначення рівня невідповідності видимих результатів оцінки [31].

Подальший розвиток галузі будівництва полягає у подальшому розвитку його матеріальних ресурсів, зацікавлених інвесторів. Будівельна галузь повинна залучати високий рівень грошових потоків для досягнення в подальшому максимальної ефективності в сучасних умовах господарювання. Для цього в нашій країні відсутні чіткі обмеження щодо способів такого залучення коштів та інвестування, купівлі-продажу об'єктів нерухомості. З огляду на чутливість будівельної галузі до зміни рівня економіки країни та певного регіону, впливу інших внутрішніх та зовнішніх чинників, будівельні підприємства знаходяться в постійних пошуках стратегічних та управлінських рішень щодо раціонального використання ресурсів, та інших чинників, які виникають у зв'язку з коливаннями на ринку нерухомості [30].

Закон України «Про інвестиційну діяльність» [15] визначає легальні законні схеми вкладення грошових коштів у будівництво житлової нерухомості в Україні. Такі способи містять багато спільних рис, такі як вкладення коштів у будівництво, створення фондів вкладення коштів у нерухомість, емісія цільових облігацій, способи спільного інвестування. Та мають відмінності в процесі інвестування, фінансово-кредитні засоби залучення коштів, оформлюваними документами, юридичним статусом забудовника, рівнем гарантування прав вкладників у будівництво. Наявність

великої кількості варіантів залучення грошових коштів у будівництво житла має як позитивні, так і негативні впливи на ринок нерухомості.

У другому розділі нами було зазначено, що існує декілька способів купівлі нерухомості, об'єктів майбутнього будівництва та об'єктів незавершеного будівництва. Впровадження удосконаленого механізму роботи процесів купівлі-продажу об'єктів житлової нерухомості за місцевими програмами забудови певної територіальної громади, буде сприяти удосконаленню задоволення житлових потреб громадян, тому що вказані потреби прямо впливають на розвиток регіону, його економічну стабільність. Місцевий рівень повинен бути основним в функціонуванні інфраструктури об'єктів житлової нерухомості, так як планування забудов територій відбувається на місцевому рівні. Місцева влада, органи управління територіальними громадами повинні також брати участь в розробках методик оцінювання, забезпечувати засоби його проведення, узагальнювати потреби громадян певної місцевості щодо необхідності побудови об'єктів житлової нерухомості, взаємодіяти з цього приводу з забудовниками. Місцева влада, як заінтересований суб'єкт щодо забудови територій, може стати надійною ланкою у системі гарантування прав покупців майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості [6].

Таким чином, запропонований механізм роботи галузі будівництва нерухомості – житлових об'єктів в територіальних громадах дає можливість будівництва житлової нерухомості двох видів:

- об'єктів житлової нерухомості, які є основою фондів соціального та орендного житла територіальних громад, та збудовані відповідно до місцевого замовлення після передачі прав власності на введення в експлуатацію територіальним громадам;

- об'єкти житлової нерухомості, які реалізуються напряму покупцям житла - фізичним особам за рахунок накопичень, кредитних коштів, житлових сертифікатів, та власних грошових коштів, за допомогою фонду операцій з житловою нерухомістю [6].

Таким чином, прийняття Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» стало значним кроком у регулюванні проблеми купівлі майнових прав на нерухомість. Але сталої практики застосування судами та їх тлумачення норм ще немає. Необхідно захистити права цих покупців та проводити комплекс заходів з відновлення будівництва та державної підтримки надалі.

Для задоволення житлових інтересів окремих регіонів пропонується спочатку визначати такі інтереси на місцях. Потім доречно було б вдосконалити механізм використання фінансово-кредитних інструментів на ринку житла. Все це в комплексі дасть можливість здійснювати контроль за діяльністю компаній, які беруть на себе обов'язки забудовника, та процесом використання коштів за призначенням і завершення будівництва.

Підсумовуючи усе вищезазначене, проблематика придбання майнових прав на нерухоме майно станом на сьогодні не врегульовано в достатній мірі, у тмоч числі на законодавчому рівні. Виникає ряд проблем при укладенні договорів між забудовником та покупцем. Ці проблеми тягнуть за собою негативні наслідки як забудовника (замороження будівництва за нестачі коштів, збільшення вартості будівельних матеріалів, ускладнення ситуації в державі), так і для покупця (на жаль, на сьогодні існує багато шахрайських схем, які впливають на рівень довіри покупця до потенційного забудовника). Тому дане питання потребує додаткового вивчення та удосконалення з боку держави.

Висновки до розділу 3

Існують чимало проблемних питань, пов'язаних як із набуттям, функціонуванням, так і з припиненням права власності на окремі види речей. З огляду на досвід європейських країн і тенденцію до широкого розуміння речі, заслуговує

уваги ідея впровадження в ЦКУ положень щодо визнання обмеженого речового права за будови нерухомим майном або прирівненим до нього, що тягне за собою застосування положень законодавства, які стосуються регулювання обороту нерухомості і внесення запису до державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Необхідна розробка уніфікованих законодавчо визначених методик експертного оцінювання та достовірних вимірювань вартості майнових прав на нерухоме майно, що будуть використовуватись у схожих оціночних ситуаціях. Як вже було зазначено вище, на даний момент ситуація з відсутністю єдиних методик спричиняє наявність різних результатів через суб'єктивний фактор використання різними суб'єктами оцінювання методик у схожих ситуаціях. Це ускладнює процес перевірки різних суперечливих звітів з різними результатами та потребує застосування єдиних методів визначення рівня невідповідності видимих результатів оцінки

ВИСНОВКИ

За результатами дослідження визначено поняття майнових прав та здійснено теоретичний аналіз особливостей такого способу придбання прав на нерухомість. Майнові права є сукупність прав, пов'язаних із майном, що є відмінними від права власності, включаючи права, що є складовим елементом права власності, а також інші специфічні права, включаючи право вимоги. Таке широке визначення поняття майнових прав обумовлюється специфікою змісту цього явища, оскільки майнові права включають у себе достатньо широке коло різноманітних прав.

Визначено нормативно-правову базу придбання нерухомості через купівлю майнових прав. У 2022 році було прийнято Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (далі – Закон), відповідно до якого виникає таке поняття як спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості. Цей закон визначає особливості передачі об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості та спрямований на забезпечення прав власності на таке майно.

Охарактеризовано реєстрацію майнових прав на нерухоме майно та особливості договору купівлі-продажу майнових прав на нерухоме майно. Законодавством України прямо передбачено, що майнові права можуть бути предметом договорів купівлі-продажу. Подібним чином це питання вирішується в більшості інших держав. Право власності на будівлю не функціонує як майно, еквівалентне товару в юридичних операціях згідно з цивільним правом, тому воно може бути предметом договору купівлі-продажу. Тобто будівля має можливість існувати окремо від продукту, а тому право власності на будівлю може бути предметом договору купівлі-продажу, представляє самостійну вартість нерухомості.

Проаналізовано судову практику щодо захисту майнових прав на нерухоме майно як спосіб придбання нерухомості. Огляд судової практики щодо визнання майнових прав на нерухоме майно як спосіб придбання нерухомості за останні роки

дав змогу визначити ключові тези законодавця в частині правового регулювання питань визнання майнових прав на нерухоме майно як спосіб придбання нерухомості. Використання належних способів захисту майнових прав на нерухоме майно, таких як віндикаційний позов, позов про примусове виконання обов'язку в натурі, позов про витребування нерухомої речі у продавця та інші способи також сприяють захисту майнових прав на нерухомість.

Визначено проблемні аспекти способів придбання нерухомості шляхом придбання майнових прав. Серед існуючих способів купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості доступним до використання для купівлі житлової нерухомості є купівля майнових прав на неї. Однак цей спосіб містить значну кількість прогалин та недоліків. Проведений аналіз нормативно-правових актів та наукової літератури дозволив зробити висновки про відсутність належної методики експертної оцінки вартості майнових прав на квартири, у яких незавершене будівництво. Для вирішення цієї проблеми необхідні обчислювальні підходи та подальші дослідження. Звіт про результати оцінки повинен містити всі положення зазначених методичних розробок.

Запропоновано шляхи удосконалення правового регулювання придбання майнових прав на нерухоме майно як спосіб придбання нерухомості. Прийняття Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» стало значним кроком у регулюванні проблеми купівлі майнових прав на нерухомість. Але сталої практики застосування судами та їх тлумачення норм ще немає. Необхідно захистити права цих покупців та проводити комплекс заходів з відновлення будівництва та державної підтримки надалі.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
2. Тричев В. Е. Порівняльна характеристика майнових прав та речових прав. НУ «ОЮА». 2021. URL: <https://hdl.handle.net/11300/20549>.
3. Постанова Великої Палати Верховного Суду № 344/16879/15-ц від 23.02.2020. Верховний Суд України. 2020. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81329476>.
4. Погребняк В. Я. Виникнення, перехід та припинення суб'єктивних цивільних прав: проблеми теорії та практики: монографія. Київ: Алерта, 2020. 640 с.
5. Сурженко О. А. Речові позови про захист права власності: схожість і розбіжності. Національна академія правових наук України. 2022. URL: https://www.academia.edu/download/87246416/%D0%A2%D0%B5%D0%B7%D0%B8_%D0%9C%D0%B0%D1%81%D0%B6%D0%BE%D0%B2_2022.pdf#page=279.
6. Кузнецова А. Удосконалення механізмів використання фінансово-кредитних інструментів на ринку житлової нерухомості. Вісник Економіки. 2022. (1). С. 191-202.
7. Блажівська Н. Є. Теоретико-методологічні та прикладні засади застосування практики ЄСПЛ при захисті майнових прав [Текст] : дис. ... д-ра юр. наук : 12.00.03 / Наталія Євгенівна Блажівська. Тернопіль : ТНЕУ. 2020. 498 с.
8. Господарський кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 року. Відомості Верховної Ради України. 2003. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15>.
9. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12 липня 2001 року. Відомості Верховної Ради України. 2001. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>.

10. Конвенція Організації Об'єднаних Націй проти корупції: міжнародний документ від 31 жовтня 2003 року. Відомості Верховної Ради України. 2003. URL: http://zakon.rada.gov.ua/laws/card/995_c16.

11. Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому». Апарат Верховної Ради України. 2021. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/pubFile/542579>.

12. Спесівцев Д. С. Юридичні факти у механізмах виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухомість в Україні: дис. ... канд. юрид. наук. Харків, 2017. 225 с.

13. Непомняща І. О. Реєстрація майнових прав як елемент системи захисту прав та інтересів власників. Електронний репозитарій ДВНЗ "УжНУ". 2020. С. 69-71.

14. Земельний кодекс України. Відомості Верховної Ради України. 2002. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>

15. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 № 1560-XII. Відомості Верховної Ради України. 1991. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12/stru#Stru>.

16. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР. Відомості Верховної Ради України. 1997. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text>.

17. Про заставу: Закон України від 02.10.1992 року № 2654-XII. Відомості Верховної Ради України. 1992. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2654-12>.

18. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 року № 898-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>.

19. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19.06.2003 № 978-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text>.

20. Про нотаріат: Закон України від 02.09.1993 № 3425-XII. Відомості Верховної Ради України. 1993. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12>.
21. Про архітектурну діяльність: Закон України від 20.05.1999 № 687-XIV. Відомості Верховної Ради України. 1999. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text>.
22. Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності: Закон України від 09.06.2005 № 2806-IX. Відомості Верховної Ради України. 2005. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2806-15#Text>.
23. Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні: Закон України від 11.12.2003 № 1382-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1382-15#Text>.
24. Про інститути спільного інвестування: Закон України від 05.07.2012 № 5080-VI. Відомості Верховної Ради України. 2012. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5080-17>.
25. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15 серпня 2022 року № 2518. Відомості Верховної Ради України. 2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>.
26. Анатійчук В. В. Договір купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва: монографія. Чернівець. нац. ун-т ім. Ю. Федьковича. 2022. 204 с.
27. Резникова М. О. Договір купівлі-продажу: правові аспекти. № 2 (2023): Аналітично-порівняльне правознавство. 2023. С. 129-133.
28. Пленюк М. В. Договір купівлі-продажу в умовах реформування цивільного законодавства. № 1 (2021): Нове українське право. 2021. С. 41-48.
29. Огляд практики застосування Верховним Судом положень Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Верховний Суд України. 2022. URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/ogliady/Oglyad_ZU_reesrt_rech_prav.pdf.

30. Паранчук С. В. , О. С. Червінська, Н. М. Попадинець, О. Ю. Корначук. Фінансові ресурси будівельних компаній в кризових умовах. Регіональна економіка 2022, №2. <https://doi.org/10.36818/1562-0905-2022-2-8>.

31. Поздняков Ю. Теоретичні засади методики визначення ринкової вартості майнових прав на квартири у будинках, не завершених будівництвом Актуальні питання у сучасній науці 1 (22). [https://doi.org/10.52058/2786-6300-2022-1\(1\)-167-178](https://doi.org/10.52058/2786-6300-2022-1(1)-167-178).

32. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 20.03.2019 р., судова справа № 761/20612/15- ц. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81329476>.

33. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 10.12.2019 р., судова справа № 910/979/19. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/86332845>.

34. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 27.02.2019 р., судова справа № 761/32696/13- ц. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80522393>.

35. Дзюма В. Захист прав інвесторів у сфері нерухомості. Редакційна колегія, 156.

<https://dspace.lvduvs.edu.ua/bitstream/1234567890/5085/1/%D0%97%D0%B1%D1%96%D1%80%D0%BD%D0%B8%D0%BA%20%D0%A6%D0%9F%D0%94%20%D1%96%20%D0%93%D0%9F%D0%94.2022.pdf#page=156>.