

*Дьомкін Петро Олексійович, кандидат історичних наук, доцент,
Баєва Юлія Євгенівна, кандидат політичних наук,
кафедра політичних наук і права
Київського національного університету будівництва і архітектури*

ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВО–КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА В УКРАЇНІ

Сьогодні одним із найважливіших найпоширеніших об'єктів інвестиційної діяльності, що має велику соціальну значущість у сучасній Україні є об'єкти житлового будівництва. Незважаючи на нестабільний рівень розвитку економіки України в цілому, будівництво нової нерухомості активно розвивається, особливо в столиці та на території великих міст, а українці традиційно розглядають ринок нерухомості як найбільш стабільний об'єкт для інвестицій. Зростає зацікавлення людей у придбанні квартири як власного житла або з метою вкладання коштів та здачі його в аренду.

Попит на нерухомість є підґрунтям для конкуренції між забудовниками, які намагаються привернути увагу потенційних покупців до своїх проєктів не лише шляхом реалізації цікавих архітектурних ідей, але й пропонуючи оптимальні умови придбання нерухомості. Зокрема, привабливість первинного ринку нерухомості обумовлена низькою вартістю за квадратний метр у порівнянні зі вторинним ринком (до того ж на етапі котловану житло можна придбати за половину його кінцевої вартості), наявністю різних програм, які дозволяють зробити знижки та/або розстрочки виплат, зручною інфраструктурою нових житлових комплексів. Однак вторинний ринок нерухомості, якщо порівнювати з первинним, є більш надійним, оскільки на вторинному ринку в більшості випадків купується вже готова нерухомість, право власності на яку було оформлене попередніми власниками у встановленому законодавством порядку, що можна перевірити в Реєстрі речових прав на нерухоме майно.

У разі інвестування в первинну нерухомість відсутні гарантії того, що право власності на житло в майбутньому буде зареєстроване, оскільки будь-яка реєстрація речових прав на нерухомість можлива лише після того, як будівля буде введена в експлуатацію. Саме наявність ризику того, що новобудова, в яку були інвестовані кошти, не буде збудована, обумовлює той факт, що квадратний метр у новобудовах, які ще не введені в експлуатацію, коштують набагато дешевше у порівнянні з вартістю квадратного метра нерухомості такого ж класу, в такому ж районі міста на вторинному ринку.

Окрім того, труднощами, з якими потенційно може зіштовхнутися покупець нерухомості на етапі будівництва є затягування забудовником строків завершення будівництва або неможливість введення в експлуатацію новобудови, збудованої з порушеннями будівельних норм і законодавства; отримання в результаті будівництва об'єкта відмінного від запланованого (наприклад, без наявності необхідних комунікацій); зміни технічних характеристик об'єкта; подвійний перепродаж об'єкта; оскарження права власності на нерухомість, яку повинні збудувати і передати власнику шляхом купівлі-продажу майнових прав. Все це ризики, на які потрібно зважати та намагатися їх мінімізувати. Причинами заморожування будівництва можуть бути: проблеми з фінансуванням, відхилення від затвердженої проектної документації, недотримання будівельних або пожежних норм, відсутність дозвільної документації, протести жителів сусідніх будинків.

Якщо все ж таки було прийняте рішення про придбання нерухомості в новобудові, яка збудована, будується або планується бути побудованою, то перед покупцем постає ціла низка питань, на які необхідно знайти відповіді, щоб максимально виключити ймовірність бути ошуканим недобросовісними забудовниками та іншими учасниками будівництва новобудов.

Перевірці підлягають такі аспекти: репутація забудовника (через Єдиний реєстр юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців, громадських формувань та всі інші доступні засоби масової інформації); наявність у забудовника всіх дозвільних документів/ліцензій на будівництво (в Реєстрі

дозвільних документів); прав на земельну ділянку (в Реєстрі речових прав на нерухоме майно, реєстрі судових рішень); технічні умови на підключення будинку до комунікацій; на підставі якого договору можна придбати квартиру в такій новобудові тощо. На практиці відомі такі договори придбання квартири в новобудові: купівля-продаж майнових прав, інвестиційний договір, договір купівлі-продажу облігацій, попередній договір купівлі-продажу квартири, договір пайової участі в будівництві, договір про сплату пайових внесків через кооператив, форвардні контракти, договір про спільну діяльність, договір купівлі продажу деривативу.

Законом України «Про інвестиційну діяльність» від 18 вересня 1991 р. №1560-ХІІ визначено, що інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, може здійснюватися виключно через такі правові механізми як 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. На державу в цілому також покладається обов'язок забезпечити гарантії інвестиційної діяльності та забезпечення додержання прав і законних інтересів її суб'єктів. Проте практика свідчить, що Договори про участь у Фонді фінансування житлового будівництва нерідко містять положення, які здебільшого захищають права забудовника, ніж права тих фізичних осіб, які набули статус інвестора того чи іншого житлового об'єкта.[1 с. 116].

Отже, на сьогодні залишаються невирішеними до кінця, на наш погляд, проблеми довгобудів, ошуканих інвесторів та обов'язки держави в гарантуванні майнових прав інвесторів житлового будівництва, які на законодавчому рівні за роки незалежності України належним чином не вирішувалися. Це при тому, що тільки в у 2018 році українці інвестували в будівництво житла майже 35 млрд грн або 6% від загального обсягу капітальних інвестицій в Україні. Приватні особи будують 70% житла від його загальної кількості. [2]. Попри ці високі показники українські

реалії не гарантують, що інвестори отримають свої помешкання або отримають житло набагато гіршої якості, не таке, як хотіли.

Випадків, коли українці вклали шалені гроші в будівництво, а натомість отримали черговий довгобуд, на жаль, тисячі. За даними Держстату, ще два роки тому в Україні нараховувалося понад 16 тисяч об'єктів незавершеного будівництва. На сьогодні ця кількість збільшилася. Тільки в Києві близько 70 недобудов. [3]. Варто нагадати, що наразі в переліку довгобудів у столиці значиться 55 будівельних адрес. Насамперед, це 45 так званих «будинків Войцеховського». У цього забудовника не було документів на землю, на початок робіт, а сьогодні місто не хоче підключати фактичні самобуди до комунікацій. Також у цьому переліку присутні постраждалі від афери «Еліта-центру», де забудовники зібрали кошти у людей і втекли. Цей перелік поповнюється іншими об'єктами, в яких з різних причин виникли проблеми. [4]

У Києві налічується 152 ризикових об'єкта житлового будівництва, що становить 73% від загальної кількості будинків, що зводяться. Про це свідчать результати дослідження, проведеного компанією Monitor.Estate спільно з "Українським клубом нерухомості". Фахівці компаній проаналізували 208 об'єктів житлового будівництва в Києві із запланованим терміном введення в експлуатацію у 2019-2022 роках. Серед них 107 об'єктів житлового будівництва, а це понад 51% від загальної кількості новобудов, зводяться на землях з неналежним цільовим призначенням. Окрім цього без отриманих дозволів на виконання будівельних робіт зводиться 101 об'єкт, що становить 48% від загальної кількості", без необхідних ліцензій на виконання будівельних робіт зводиться 12 об'єктів (5% від загальної кількості новобудов), ще 125 будівництв відбувається за наявності податкового боргу у забудовників. [5].

Оскільки в Україні існує велика кількість недобудов, які не мають фінансової привабливості для потенційних інвесторів та стали інструментом у пірамідах недобросовісних забудовників, доцільно прийняти закон, який би регламентував вирішення таких проблем. В одному із законопроектів, розроблених Мінрегіонбудом, пропонується

очищати такі компанії фактично за процедурою банкрутства, а все майно передавати місцевим органам влади, що може мати хорошу перспективу.

На думку Ольги Соловей, співзасновниці "Українського клубу нерухомості", одним із важливих напрямків вирішення проблем будівельної галузі може стати дієва реформа Державної архітектурно-будівельної інспекції. "Система архітектурно-будівельного контролю та нагляду штучно гальмує розвиток будівельної галузі. Така ситуація негативно відбивається на залученні інвестицій до ринку нерухомості, стримує зростання валового внутрішнього продукту, створює корупційне тло у роботі будівельної галузі"[5], - сказала експертка. Необхідний перегляд і зміна законодавства щодо завдань діяльності ДАБІ, скорочення надмірних і неефективних повноважень цього державного органу.

Кількість обдурених інвесторів тільки у Києві настільки велика, що для забезпечення їх квартирами столиця мусила би віддати їм усе побудоване житло за останні 3,5 року. [2]. Ця проблема не з'явилася сьогодні. Протягом всіх років незалежності України недобросовісні забудовники завдяки корупційній складовій почувалися зручно і вільно, а влада, своєю чергою, ігнорувала цю проблему. Закон розглядає людину, яка хоче придбати житло на етапі будівництва, не як власника майбутньої квартири, а як інвестора, особу, яка дає гроші на будівництво. Власником житла людина стає лише після введення будинку в експлуатацію. .

Інвестор не може контролювати діяльність замовника будівництва через свою абсолютну безправність у відносинах з ним, а також через недоліки законодавства українці не можуть ефективно відстоювати відстоювати свої права при виникненні негараздів у забудовника — умисних чи ненавмисних.

На практиці таке "інвестування" спричиняє низку серйозних ризиків. Крім того, при укладенні договорів, що передбачають фінансування будівництва, більшість інвесторів має обмежену інформацію щодо об'єкта. Зокрема, люди не знають, чи має забудовник право на виконання будівельних робіт, чи є у нього проектна документація. Таким чином, замовнику легко вводити людей в оману.

Ошукані люди можуть відстоювати свої права в суді, однак через недосконалу законодавчу базу права таких інвесторів закон захищає лише декларативно. У законодавстві України навіть нема чіткого розподілу між поняттями завершеного і незавершеного будівництва.

Отже, аналіз проблем довгобудів та ошуканих інвесторів дає можливість зробити висновки, по-перше, чинне національне законодавство в аспекті правового регулювання гарантій обов'язків держави є вкрай лаконічним, невизначеним і неконкретним. Звідси, є нагальна потреба в системному дослідженні окреслених проблем, в тому числі висвітленні можливостей та обов'язків держави у сфері захисту майнових прав тих фізичних осіб, які відповідно до законодавства набули статус інвестора житлового будівництва. По-друге, держава зобов'язана гарантувати майнові права інвесторів житлового будівництва шляхом належного правового регулювання.

Список використаних джерел та літератури:

1. Задорожний Б. Ю. Конституційні обов'язки держави у гарантуванні майнових прав інвесторів у сфері житлового будівництва// Будівельне право: проблеми теорії і практики [зб. наук. пр.]. Матеріали Другої наук.-практ. конф., (Київ, 6 грудня 2018 р.)/ Мін-во освіти і науки України, Київ. нац. ун-т будівн. і архіт-ри та ін. Київ – Тернопіль: «Економічна думка», 2018. 283 с.
2. Шуляк Олена. Завершити довгобуди і захистити інвесторів: місія здійснення.// Економічна правда. 2019, 6 листопада.
3. Бенч Назар. Розконсервація недобудов: хто має взяти відповідальність.// Економічна правда. 2019, 5 вересня.
4. Комнатний Сергій. Нова квартира без проблем: як не потрапити на гачок аферистів.// Юридична газета online.-2019, 19 лютого.
5. У Києві налічується понад 150 ризикових об'єктів житлового будівництва.// Економічна правда. 2019, 23 липня.