

Халява Владислав Миколайович
магістрант факультету автоматизації
і інформаційних технологій,
Київський національний університет будівництва і архітектури

ШЛЯХИ УДОСКОНАЛЕННЯ ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ З ПИТАНЬ ЗАХИСТУ МАЙНОВИХ ПРАВ ОСІБ, ЯКІ ПРИДБАЛИ КВАРТИРИ ТА НЕЖИТЛОВІ ПРИМІЩЕННЯ В ОБ'ЄКТАХ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА

Останнім часом правопорушення щодо майнових прав інвесторів у будівельній сфері набули масового характеру: від горезвісних злочинів із житловим комплексом «Еліта-центр» - до випадків позбавлення права власності іноземних інвестиційних компаній. Масштаби набули настільки масового характеру, що у Верховній Раді України з'явилася депутатська ініціатива щодо урегулювання деяких законодавчих прогалін, спрямованих на встановлення законності у даній сфері.

На вирішення даної проблеми наразі спрямований законопроект «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України з метою захисту майнових прав осіб, які придбали квартири та нежитлові приміщення в об'єктах незавершеного будівництва» 7128 від 20.09.2017 р. [1]. Найбільш характерно у його пояснювальній записці відображено проблему майнових прав на об'єкти будівництва, де зазначається, що на даний час права вимоги на об'єкти (квартири та нежитлові приміщення), розташовані в будинках, що не введені в експлуатацію, не підлягають державній реєстрації. Особи, які придбавають такі права, залишаються незахищеними зокрема від подвійних продажів таких об'єктів. Окрім цього на практиці мають місце випадки, коли забудовник здійснює відчуження більшої кількості квартир, ніж передбачено проектною документацією на будівництво будинку. В свою чергу, здійснене з порушенням законодавства та проектної документації будівництво ставить під загрозу можливість введення закінченого будівництвом об'єкта в експлуатацію.

Вищенаведене призводить до появи в Україні довгобудів, ошуканих інвесторів, а також підриває довіру громадськості до порядних забудовників. Соціальна складова цього питання свідчить про необхідність його державного регулювання з метою попередження появи проблемних об'єктів будівництва в майбутньому.

Законодавче забезпечення у даній сфері представлене розгалуженою системою законодавчих актів, серед яких слід назвати Цивільний кодекс України, Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Окрім законодавчих актів, особливості державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно визначені у нормативно-правових актах Кабінету Міністрів України. Проте, слід констатувати наявність суттєвих прогалин і неузгодженостей у даних нормативно-правових актах, що призводить до системного порушення охоронюваних майнових прав суб'єктів правокористування.

З таким урахуванням було підготовлено розроблено проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України з метою захисту майнових прав осіб, які придбавають квартири та нежитлові приміщення об'єктах незавершеного будівництва».

Виходячи з положень пропонованого законопроекту, констатуємо, що Проектом Закону пропонується внести зміни до законів України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» і «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», якими передбачається:

- зобов'язати замовника будівництва, який має намір здійснювати відчуження прав на квартири та нежитлові приміщення в об'єктах незавершеного будівництва, зареєструвати за собою майнові права на кожен об'єкт, відчуження якого він має намір здійснити;

- зобов'язати особу, яка набула відповідні майнові права на підставі цивільно-правових договорів, подати заяву про державну реєстрацію її майнового права;

- відкрити доступ до зареєстрованих заяв про державну реєстрацію майнових прав на об'єкти будівництва [1].

Необхідно зазначити, що згідно із текстом пояснювальної записки, метою проекту Закону автори законопроекту пропонують встановити норми, спрямовані на забезпечення запобігання зловживанням в сфері будівництва, а саме подвійному продажу квартир та нежитлових приміщень в незавершених будівництвом об'єктах та відчуженню квартир, будівництво яких не передбачено проектною документацією.

Для здійснення поставленої мети автори законопроекту пропонують з 1 липня 2018 року зобов'язати замовника будівництва перед відчуженням квартир та нежитлових приміщень у незавершених будівництвом будинках зареєструвати за собою право власності на будинок, як на об'єкт незавершеного будівництва, а також на кожен квартиру чи приміщення, що підлягають продажу. Особа, яка придбала у замовника будівництва права на відповідні об'єкти, зобов'язана буде подати заяву про державну реєстрацію свого майнового права. Така заява реєструватиметься в базі даних заяв і запитів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, документи подані з нею перевірятимуться. Утім, реєстрація права власності на відповідні квартири та приміщення відбуватиметься за таким набувачем після того як будинок, в якому розташовані такі квартири та приміщення, буде завершений будівництвом та введений в експлуатацію, а заявник підтвердить належне виконання своїх фінансових зобов'язань за відповідним договором.

Ми погоджуємось із таким підходом удосконалення законодавства, особливо зважаючи на наявність же зареєстрованої в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно заяви про державну реєстрацію майнового права буде фіксувати факт виникнення у особи права вимоги отримати у власність об'єкт нерухомого майна після завершення будівництва будинку, в якому такий об'єкт розміщений.

Проте, слід зауважити, що тут удається також уникнути інших ризиків, зокрема, у даному проекті Закону автори пропонують, у разі якщо набувач такого майнового права (інвестор у будівництво) не виконав свої зобов'язання за договором, і замовник будівництва скористався своїм правом на розірвання цього договору, останньому надається право подати відповідні підтвердження державному реєстратору речових прав на

нерухоме майно.

У даній законотворчій розробці народні депутати також пропонують розширити перелік відомостей, які надаються з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, доповнивши його інформацією про зареєстровані заяви про державну реєстрацію прав. Право на отримання такої інформації, з одного боку, дасть змогу особам, які мають намір придбати житлову та нежитлову нерухомість в незавершених будівництвом об'єктах, переконатися у тому, що відповідний об'єкт не відчужений на користь іншої особи. З іншого – можливість отримання такої інформації органами, які здійснюють контроль та перевірку декларацій осіб, уповноважених на виконання функцій держави або місцевого самоврядування, сприятиме якісному виконанню цими особами функцій по перевірці майнового стану відповідних осіб.

Слід підтримати цю законодавчу ініціативу, яка, на наш погляд, суттєво удосконалисть механізми, що запобігатимуть як подвійному продажу квартир в незавершених будівництвом об'єктах, так і продажу квартир в об'єктах будівництва, що зводяться з порушенням проектної документації, що також потребує ефективного правового забезпечення і було б найбільш ефективно урегульовано у комплексних нормах Будівельного кодексу України.

Література

1. Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України з метою захисту майнових прав осіб, які придбали квартири та нежитлові приміщення в об'єктах незавершеного будівництва». Зареєстрований у секторі законопроектів Верховної Ради України 20 вересня 2017 р. під № 7128 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?id=&pf3511=62572.