

*Дзюбін Олег Сергійович,
студент будівельного факультету КНУБА*

ПРИНЦИП СВОБОДИ ДОГОВОРУ В БУДІВЕЛЬНІЙ ДІЯЛЬНОСТІ

В Україні сьогодні інформація про забудовників є важливою для покупців при придбанні нерухомості на незакінченій будівельній ділянці.

Особа, яка претендує на право власності на об'єкт (квартиру чи нежитлове приміщення) за інвестиційним контрактом, не захищена від ризику подвійного продажу такого майна, а також нездатності володіти таким майном у майбутньому. Без чітких і прозорих правил "гри" між інвесторами та забудовниками, питання проблеми *cui prodest* залишається риторичним. Будівельне лобі України, як відомо, є одним з найпотужніших в країні.

Клієнти та підрядники іноді підписують акт виконання робіт або угоду про припинення договору. Вони очікують, що інша сторона доплатить потім або завершить роботу пізніше. Якщо цього не відбудеться, компанія йде до суду, хоча раніше підписала в документі, що "претензій не має".

Арбітраж має оцінити суперечливі вимоги та перевірити окремі пункти в договорах. Частково задовольнити позов, суд першої інстанції може виходити з того, що відповідно до приписів ст. ст. 853, 882 ЦК є відсутність своєчасно висловлених зауважень до виконаних робіт, що свідчить про прийняття робіт та, відповідно, виникає у останнього обов'язку щодо їх оплати[1].

Необхідно пам'ятати, що обов'язок прийняти виконані роботи, а у випадку виявлення недоліків робіт негайно про них заявити (у тому числі шляхом мотивованої відмови від підписання акта виконаних робіт) законом покладений саме на замовника.

Розрахунки за контрактами ще не закінчені, але сторони вже підписали, що все готово, і скарг немає. Це не рідкість. Держзамовник може просити оформити акти наприкінці року, щоб він закрив всі контракти та перейшов до наступного фінансового року "без хвоста". В той же час держзамовник гарантує, що підрядник отримає відсутню суму в наступному році, нададуть фінансові ліміти на оплату.

У нинішній будівельній галузі України в інвестиційній угоді встановлені такі умови:

- наявність обмеження та виключення прав споживача відповідно до продавця (виконавця, виробника) або третьої особи, коли є повне чи часткове невиконання або неналежного виконання продавцем (виконавцем, виробником) договірних зобов'язань, додаючи умови про взаємозалік, зобов'язання споживача з оплати та його вимог у випадку порушення договору з боку продавця (виконавця, виробника);

- створення суворої відповідальності споживачів при одночасному наданні послуг їхніх дискреційних виконавців;

- продавець (виконавець, виробник) отримає можливість не повертати гроші на оплату, яка здійснювалася споживачами. Споживач відмовляється укласти контракт або виконувати його, не підтверджуючи права споживача отримувати від продавця (виконавця, виробника) відповідну компенсацію у зв'язку з припиненням чи невиконанням поточного контракту;

- встановлення вимог щодо непропорційно великого відшкодування (понад 50% вартості товару), що сплачується споживачем у разі невиконання зобов'язань;

- надано право продавцю (виконавцю, виробнику) розірвати договір зі споживачем на власний розсуд, коли споживач такого право не отримує;

- продавець (виконавець, виробник) має право не повертати кошти для погашення незадовільного продукту у разі розірвання договору з ініціативи продавця (виконавця, виробника);

- необґрунтовано короткий термін, який забезпечує споживачам угоду про продовження контракту на певний період часу, і який автоматично подовжується, якщо інвестори не висловлюють відповідного наміру;

- встановлення обов'язкових умов для інвесторів, які не мали реальних шансів для ознайомлення перед підписанням контракту;

- встановлення зобов'язань споживачам виконувати всі обов'язки, навіть якщо продавець (виконавець, виробник) не виконує відповідно свої зобов'язання [2].

Цей список ще неповний. Якщо умови контракту визнані несправедливими, включаючи ціну контракту, встановлюється загальне

правило, яке може бути змінено або визнано недійсним. Будь-які зміни до умов договору, що виникають внаслідок інших змін до основних положень, можуть змінюватися за бажанням споживача, або контракт може бути недійсним. Але незважаючи на це, питання застосування законів про захист прав споживачів до інвестиційних відносин залишається суперечливим.

Розвиток свободи договору ґрунтується на декількох факторах. По-перше, це зміна відносин власності, що відрізняється від монополії державних відносин. Заборона приватної власності та скасування обмежень значно змінили поняття "власність". Тепер усі види діяльності доступні для отримання власного майна, включаючи громадян, не включаючи бізнес, заборонений законом. Власник має право використовувати майно в якості застави та взагалі у будь-яких цілях, які не діють всупереч закону, в тому числі про передачу права власності іншим, тим самим розширюючи зміст всієї цієї суті цивільної дієздатності. По-друге, свобода договору пов'язана зі скасуванням комплексного плану економічних зв'язків. Обов'язковий договір суворо дотримується. По-третє, керівні положення про формування вільного контракту, зокрема скасування цін на товари та послуги. Умови контракту, в тому числі необхідні, такі як договірна ціна, назва і так далі, в основному визначаються консенсусом з обох сторін [3].

Державні норми договору (наприклад, ціна на житлово-комунальні послуги) зберігаються тільки у випадках, передбачених законом. І ще один фактор свободи договору - це розширення сфери дії договору. Зараз контракт вирішує такі проблеми, як інтелектуальна власність, торгівля цінними паперами та банківська діяльність, випуск цінних паперів.

Свобода договору складається з права сторін на вирішення питання вільно, відповідно до договору, вибору підрядника та умов договору. Зміцнюючи принцип свободи договору, ЦК України постановив, що свобода договору не є необмеженою, оскільки вона не може укласти договори, вибирати підрядників, визначати умови контракту або порушувати положення цього та інших цивільних законів. [4]

З метою захисту прав інвесторів / споживачів в інвестиційних договорах та запобігання дискримінації та несправедливих правил у їх структурі необхідна зміна положень Законів України «Про інвестиційну діяльність» та «Про захист прав споживачів». Також корисно затвердити

один або декілька стандартних контрактів для всіх інвестиційних планів (за винятком попередніх договорів та житлових кооперативів). Оскільки мета цих конвенцій полягає в забезпеченні прав інвесторів у новостворених об'єктах, загальним консенсусом можуть бути контракти, що беруть участь у ФФБ, механізм фінансування через "резервування" договору CFF в схемі цільової облікової або інвестиційної угоди купівлі-продажу, участь у акціонерному капіталі тощо [5].

Відповідно до норм можна запропонувати впровадити розгляд на рівні Кодексу чи Закону обов'язкову реєстрацію замовником будівництва в Державному реєстрі речових прав на об'єкти нерухомого майна. права власності на певні інвестиційні цілі, які будь-яким чином відчужуються:

- вносилися б вся необхідна інформація про об'єкт будівництва до Реєстру, наприклад, адреса, дозвільна документація, кількість та параметри окремих об'єктів;

- якщо буде доступ до загально доступного Реєстру, то зацікавлена людина могла б перевірити інформацію на об'єкт, що він не буде закріпленим за третьою особою;

- у тенденції майбутнього розвитку перехід майнових прав до інших осіб фіксувався б у Реєстрі, де можлива навіть наявність реквізитів відповідного договору;

- після прийняття об'єкту будівництва та присвоєння поштової адреси реєстрація майна здійснювалася б особою, за якою закріплений об'єкт, повністю сплачений у порядку, встановленому договором, де вноситься остаточна адреса, номер і площа.

Звичайно, запровадження такої процедури вимагає суттєвих змін в законодавстві, оскільки інформація про об'єкти нерухомості вимагає реєстрації, перш, ніж вона може бути створена, і вимагає детального обговорення всіх плюсів і мінусів[6].

Тому було б корисно сформулювати право власності на стадії будівництва, яка не вимагає значних фінансових та інших витрат, і, здається, спростить реєстрацію первісної власності інвестора в майбутніх інвестиціях.

Список використаних джерел

1. Оглядовий лист 18 лютого 2013 року №01-06/374/2013 Про практику вирішення спорів, пов'язаних із виконанням договорів підряду.

(Вищий господарський суд України) [Електронний ресурс]. – URL: http://zib.com.ua/ua/print/14935-oglyadoviy_list_vgs_vid_18022013_01-063742013_pro_praktiku_v.html (дата звернення: 15.11.2018)

2. Закон України «Про захист прав споживачів» [Електронний ресурс]. – URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1023-12/ed20000101> (дата звернення: 15.11.2018)

3. Свобода договору як принцип цивільного права [Електронний ресурс]. – URL: <http://vuzlib.com/content/view/1404/126/> (дата звернення: 15.11.2018)

4. Луць А. В. Свобода договору в цивільному праві України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / А. В. Луць. — К., 2001. — 18 с

5. Будівельно-технічна експертиза [Електронний ресурс]. – URL: https://pidruchniki.com/74919/pravo/budivelno-tehnicna_ekspertiza (дата звернення: 15.11.2018)

6. Порядок реєстрації прав власності на об'єкти нерухомого майна [Електронний ресурс]. – URL: <http://jurblog.com.ua/2014/03/poryadok-reestratsiyi-prav-vlasnosti-na-obekti-neruhomogo-mayna/> (дата звернення: 15.11.2018).