

ПРАВОВИЙ СВІТ

**Громадська організація
«Правовий світ»**

**МАТЕРІАЛИ МІЖНАРОДНОЇ
НАУКОВО-ПРАКТИЧНОЇ
КОНФЕРЕНЦІЇ**

**«АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ
ТА ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО
РЕГУЛЮВАННЯ СУСПІЛЬНИХ ВІДНОСИН»**

5–6 березня 2021 р.

Дніпро, 2021

УДК 340(063)
А 43

А 43 **Актуальні питання та проблеми правового регулювання суспільних відносин:** Матеріали міжнародної науково-практичної конференції, м. Дніпро, 5–6 березня 2021 р. – Дніпро: ГО «Правовий світ», 2021. – 84 с.

У матеріалах зібрані тези доповідей, які були подані учасниками міжнародної науково-практичної конференції **«Актуальні питання та проблеми правового регулювання суспільних відносин»** (м. Дніпро, 5–6 березня 2021 р.).

МАЙНОВІ ПРАВА ІНВЕСТОРА ПРИ ІНВЕСТУВАННІ БУДІВНИЦТВА НЕРУХОМОСТІ: ДЕТЕРМІНАНТИ ПРОБЛЕМ ЗАХИСТУ

СПЕСІВЦЕВ Д. С.

*кандидат юридичних наук,
старший викладач кафедри цивільно-правових дисциплін*

*Волинський національний університет імені Лесі Українки
м. Луцьк, Україна*

В сучасних умовах привабливість механізмів інвестування у нерухомість пояснюється можливістю для інвестора економити кошти при набутті у власність відповідних речей, адже, як відомо, вартість майнових прав вимоги на стадії будівництва нижча за вартість права власності на завершений будівництвом об'єкт нерухомого майна. Крім того, інвестування у проєкт на початковій стадії дає можливість спроектувати майбутню нерухомість під власні потреби, урахувати конструктивні, архітектурні та/або дизайнерські рішення.

Проте, незважаючи на всю свою доступність, функціонування механізмів інвестування в практичних умовах пов'язуються з ризиками для інвесторів.

В положеннях чинного цивільного законодавства України знаходить закріплення концепція, яку можна умовно назвати «презумпція права власності замовника будівництва (забудовника) на об'єкт нерухомого майна». Вона полягає в тому, що саме особа замовника будівництва розглядається в положеннях чинного цивільного законодавства України в якості власника новоствореної нерухомості або матеріалу з якої така річ складається, якщо йдеться, наприклад, про конструкції, що не набули *de jure* статусу нерухомості.

1. При будівництві власними силами замовник *de facto* виступає безпосередньо забудовником і, як правило, є власником матеріалу з якого здійснюється будівництво, адже відповідний матеріал придбавається ним для відповідної мети. У зв'язку з цим і річ, створена з такого матеріалу, належить йому.

2. При будівництві на замовлення, що здійснюється спеціалізованою будівельною бригадою або організацією на підставі договору підряду, власником матеріалу може виступати замовник або підрядник, проте, як слідує зі статей 856 та 876 ЦК України, якщо інше не встановлено договором, власником об'єкта будівництва виступає замовник.

3. Якщо замовник будівництва (збудовник) не розрахувався за будівельний матеріал або заволодів будівельними матеріалами

протизаконно і при цьому такі матеріали є речами, що визначені родовими ознаками, то в такому випадку замовник є власником об'єкту будівництва. Неможливість віндикації такого будівельного матеріалу породжує ситуацію при якій у його власника може виникнути лише майнова, однак не речово-правова вимога до власника об'єкта будівництва [1, с. 7, 107].

Таким чином, в рамках практично всіх існуючих моделей виникнення права власності на збудований на земельній ділянці об'єкт нерухомого майна, саме фігура замовника будівництва (забудовника) наділяється найбільшою повнотою юридичної влади стосовно кінцевого об'єкта.

Одна з базових юридичних моделей інвестування передбачає одержання замовником будівництва (збудовником) від інвесторів, як правило, грошових коштів й прийняття на себе зобов'язання завершити будівництво об'єкта у визначені строки і передати право власності інвесторам на об'єкти інвестування. Іншими словами, інвестор передає замовнику будівництва (збудовнику) як учаснику інвестиційної діяльності грошові кошти й набуває право вимагати від нього передачі у визначені строки й після повного виконання своїх зобов'язань інвестором права власності на об'єкт інвестування.

З цим же і пов'язуються основні ризики для інвесторів і проблеми захисту їх суб'єктивних цивільних прав та інтересів щодо об'єкта інвестування.

Зокрема, в практиці можна зустріти випадки, коли замовники будівництва (збудовники) укладають договори купівлі-продажу майнових прав на об'єкт нерухомого майна, що буде створений у майбутньому, з декількома покупцями.

Також замовник будівництва може передавати майнові права на об'єкт інвестування у заставу перед повним виконанням інвестором своїх зобов'язань або після такого виконання. Як результат майнові права на відповідне майно перебуватимуть одночасно і у інвестора і під заставою.

Причиною наведеного виступає в тому числі природа майнового суб'єктивного цивільного права, яке виникає у інвестора на об'єкт інвестування. Не будучи пов'язаним безпосередньо з річчю як предметом матеріального світу, воно набуває значення права вимоги. Забезпечуючи особі можливість вимагати певної поведінки від зобов'язаного суб'єкта, в юридичній літературі таке право називається пасивним, оскільки потреби і законні інтереси його носія забезпечується поведінкою такого суб'єкта [2, с. 86]. В судовій практиці з цього приводу зазначається, що майнове право може засвідчувати правоможність його власника отримати право власності на нерухоме майно чи інше речове право на відповідне майно у майбутньому (Постанова

Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 27 лютого 2019 року у справі № 2-856/12) [3].

При цьому існуючі способи фіксації фактів виникнення, переходу та припинення такого права мають відносний характер. Зокрема, підставою його виникнення може виступати факт укладення договору або інший юридичний факт, проте, як правило, з приводу нього обізнані лише особи, яких він стосується. По-перше, майнове право вимоги є відносним суб'єктивним цивільним правом, якому кореспондує суб'єктивний цивільний обов'язок конкретної особи. Управоможена та зобов'язана особи як учасники правовідносин є чітко визначеними. По-друге, цивільно-правовий договір, що може бути підставою виникнення такого суб'єктивного цивільного права, як правило, має приватний характер в тому розумінні, що його умови не є загальнодоступними, публічними.

Значене безпосередньо відображається на порядку захисту відповідного суб'єктивного цивільного права і детермінує проблеми, пов'язані з припиненням його порушення та/або відновленням становища, що існувало до порушення. Вимога, що складає основну сутність аналізованого права, не забезпечує можливості суб'єкту такого права задовольнити свої законні інтереси власною поведінкою. В аспекті відносин, що складаються у сфері інвестиційної діяльності, це означає, що інвестор має право лише вимагати від замовника (забудовника) передачі йому у власність відповідного майна, а тому переважно від волі останнього залежить чи буде відповідний інтерес суб'єкта права задоволений.

Положення частини п'ятої статті 7 Закону України «Про інвестиційну діяльність», встановлюючи право інвестора володіти, користуватись і розпоряджатись об'єктами та результатами інвестицій [4, ст. 7], створює певні передумови для вирішення окремих ситуацій. Однак, в судовій практиці склався підхід в рамках якого право власності інвестора на відповідний об'єкт нерухомого майна визнається за умови, що відповідний будинок прийнято в експлуатацію [5].

Розглянуті аспекти піднятої проблеми дозволяють стверджувати, що запроваджена положеннями чинного цивільного законодавства України базова модель відносин, що складаються між інвестором у сфері будівництва нерухомості та замовником будівництва (забудовником) передбачають зосередження в руках останнього практично всієї повноти юридичної влади над об'єктом інвестування. Під час будівництва такого об'єкта інвестор є суб'єктом права вимоги, що значно обмежує його можливості із забезпечення власних інтересів в процесі реалізації відповідної юридичної схеми.

У зв'язку з цим передумовами виникнення юридичних конфліктів і обставинами, що безпосередньо визначають можливі проблеми, пов'язані із захистом прав та законних інтересів інвестора виступають:

1) характер суб'єктивного цивільного права вимоги. Сутність такого права складає правова можливість інвестора вимагати певної поведінки від замовника, зокрема передачі йому у власність об'єкта інвестицій після завершення його будівництва. Своєю чергою задоволення такої вимоги інвестора поставлено у повну залежність від волі замовника будівництва (забудовника), а її захист при традиційному його розумінні передбачає усунення загрози для здійснення вимоги, однак не її безпосереднє задоволення;

2) відсутність системи фіксації фактів виникнення, переходу та припинення суб'єктивних цивільних прав вимоги на об'єкт інвестицій. Відповідні юридично важливі обставини, як правило, мають суто приватний характер, не є доступними широкому загалу в тому числі й інвесторам відповідного об'єкта при передачі такого права замовником третім особам.

Окреслене безпосередньо створює передумови для виникнення юридичних конфліктів, оскільки забезпечує досить широкий діапазон можливостей для недобросовісної та протиправної поведінки учасників процесу інвестування, а також визначає проблеми захисту відповідних суб'єктивних цивільних прав.

ЛІТЕРАТУРА

1. 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.

2. Погребняк В. Я. Виникнення, перехід та припинення суб'єктивних цивільних прав: проблеми теорії та практики: монографія. Київ: Алерта, 2020. 640 с.

3. Постанова Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 27.02.2019 р., судова справа № 2-856/12. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80715967> (дата звернення: 11.01.2021).

4. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 р. № 1560-ХІІ. *Відом. Верхов. Ради України*. 1991. № 47. Ст. 646.

5. Постанова Великої палати Верховного Суду від 24.04.2012 р., судова справа № 1609/10810/12. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81935337> (дата звернення: 11.01.2021).

**Громадська організація
«Правовий світ»**

**МАТЕРІАЛИ МІЖНАРОДНОЇ
НАУКОВО-ПРАКТИЧНОЇ
КОНФЕРЕНЦІЇ**

**«АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ
ТА ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО
РЕГУЛЮВАННЯ СУСПІЛЬНИХ ВІДНОСИН»**

5–6 березня 2021 р.

м. Дніпро

Підписано до друку 10.03.2021 р. Формат 60x84/16.
Ум.-друк. арк. 4,88. Замовлення № 1003-21.
Віддруковано з готового оригінал-макета. Гарнітура Times New Roman.
Папір офсетний. Цифровий друк. Наклад 100 прим.

Контактні дані:

Громадська організація «Правовий світ»

а/с 5738, м. Дніпро, 49107

www.legalworld.in.ua

E-mail: legalworld.in.ua@gmail.com

+3 80 99 266 43 15