

РОЗДІЛ 3
ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО І ЦИВІЛЬНИЙ ПРОЦЕС;
СІМЕЙНЕ ПРАВО; МІЖНАРОДНЕ ПРИВАТНЕ ПРАВО

УДК 347.4

ЗАХИСТ МАЙНОВИХ ПРАВ НА ОБ'ЄКТИ БУДІВНИЦТВА
ЗА ДОГОВОРОМ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ

PROTECTION OF PROPERTY RIGHTS TO OBJECTS
OF CONSTRUCTION UNDER THE CONTRACT OF SALE

Анатійчук В.В.,

аспірант кафедри цивільного права

Навчально-наукового юридичного інституту

Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника

У статті автором досліджуються проблеми захисту майнових прав на об'єкти будівництва. Зазначено найбільш типові способи захисту, передбачені в національному законодавстві.

Акцентується увага на конкретних положеннях Європейської конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, що можуть бути застосовані в спорах щодо захисту майнових прав. Аналізуються деякі рішення Європейського суду з прав людини, висновки якого відстоюють інтереси покупця за відповідним договором.

Ключові слова: договір купівлі-продажу, майнові права, об'єкт будівництва, способи захисту, практика ЄСПЛ.

В статье автор исследует проблемы защиты имущественных прав на объекты строительства. Отмечены наиболее типичные способы защиты, предусмотренные в национальном законодательстве.

Акцентируется внимание на конкретных положениях Европейской конвенции о защите прав человека и основных свобод, которые могут быть применены в спорах по защите имущественных прав. Анализируются некоторые решения Европейского суда по правам человека, выводы которого отстаивают интересы покупателя по соответствующему договору.

Ключевые слова: договор купли-продажи, имущественные права, объект строительства, способы защиты, практика ЕСПЧ.

In the article the author researches the problems of protection of property rights on construction objects. The author explains the most typical methods of protection provided in the national legislation of Ukraine.

Attention is focused on the specific provisions of the European Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms, which may be applied in the disputes on the protection of property rights. Some court judgments of the European Court of Human Rights are analyzed, the conclusions of which defend the interests of the buyer under the relevant contract.

Key words: contract of sale, property rights, object of construction, methods of protection, ECHR practice.

Постановка проблеми. Протягом останніх років збільшилася кількість спорів стосовно майнових прав на об'єкти будівництва, зокрема на об'єкти незавершеного будівництва, у зв'язку із чим виникають питання стосовно майнових прав як об'єкта права власності. Іноді фізичні особи просять суд визнати за ними право власності на проінвестоване ними майно – вже збудований об'єкт нерухомості, прийнятий в експлуатацію, але на який з тих чи інших причин не отримані правостановлювальні документи. Або просять визнати майнові права на проінвестований на 100%, але недобудований об'єкт [1]. Отже, судовою практикою характеризується різними за змістом та кінцевими висновками судовими рішеннями, а тому потребує особливої уваги.

Стан опрацювання. Питання захисту майнових прав на об'єкти будівництва були і залишаються предметом обговорення широкого кола юристів-практиків. Частково дана проблема досліджувалася у відповідній науковій фаховій літературі. Варто зазначити праці В. Яремко, О. Ільківа, С. Шимон, О. Шишки, О. Яворської та інших. Але захист майнових прав на об'єкти будівництва лише побіжно вивчався в роботах згаданих вчених. Тому, на думку автора, це питання потребує окремої уваги.

Метою статті є дослідження захисту майнових прав за договором купівлі-продажу майнових прав на об'єкти будівництва.

Виклад основного матеріалу. Під час аналізу змісту Цивільного кодексу (далі – ЦК) України чи відповідних законів варто зазначити, що спеціальних способів захисту не передбачено. За змістом ст. 16 ЦК України, до найбільш типових способів захисту, що застосовуються для захисту

майнових прав на об'єкти будівництва за договором купівлі-продажу, належать визнання правочину недійсним, припинення дії, яка порушує право, примусове виконання обов'язку, відновлення становища, яке було до порушення, визнання права тощо.

Але часто застосування класичних способів захисту з посиланням суто на норми національного законодавства недостатньо. Тому доцільне посилання на Конвенцію про захист прав людини і основоположних свобод та практику її застосування.

Перший протокол Європейської конвенції про захист прав людини і основоположних свобод (далі – Конвенція) передбачає, що «кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права» [2].

Практика Європейського суду з прав людини (далі – ЄСПЛ) доводить, що Конвенцією захищається не лише «право на майно», а й «правомірні очікування» (legitimate expectations) щодо набуття майна в майбутньому чи майнового права.

У рішенні від 12 липня 2001 р. у справі “Prince Hans-Adam of Lichtenstein II v. Germany” ЄСПЛ нагадує, що, згідно з усталеною практикою органів Конвенції, «майно» може являти собою «наявне майно» (п. 79 рішення) або засоби, зокрема право вимоги, відповідно до якого заявник може стверджувати, що він має принаймні «законне сподівання» стосовно ефективного здійснення права власності (п. 83 рішення) [3].

Водночас у рішенні від 2 березня 2005 р. у справі “Von Maltzan and Others v. Germany” ЄСПЛ наголосив: «Варто відрізнити просто очікування, хоч і з розумінням, що такі очікування можуть мати місце, і правомірні очікування, які повинні мати більш конкретну природу і базуватися на положеннях законодавства чи національної судової практики» [4].

У ст. 13 Конвенції гарантовано, що «кожен, чий права та свободи, визнані в цій Конвенції, було порушено, має право на ефективний юридичний захист у національному органі, навіть якщо таке порушення було вчинене особами, які здійснювали свої офіційні повноваження» [5].

В абз. абз. 5, 6, та 7 вступної частини Рекомендації Rec (2004) 6 Комітету міністрів Ради Європи державам-членам «Щодо вдосконалення національних засобів правового захисту», ухваленої на 114-й сесії Комітету міністрів від 12 травня 2004 р. передбачено, що, відповідно до вимог ст. 13 Конвенції, держави-члени зобов'язуються забезпечити будь-якій особі, що звертається з оскарженням порушення її прав і свобод, зазначених у Конвенції, ефективний засіб правового захисту в національному органі; крім обов'язку впровадити такі ефективні засоби правового захисту у світлі прецедентної практики Європейського суду з прав людини, на держави покладається загальний обов'язок вирішувати проблеми, що лежать в основі виявлених порушень; саме держави-члени повинні забезпечити ефективність таких національних засобів як із правового, так і із практичного погляду, і щоб їх застосування могло привести до вирішення скарги по суті та належного відшкодування за будь-яке виявлене порушення.

Зокрема, у п. 145 рішення від 15 листопада 1996 р. у справі «Чахал проти Об'єднаного Королівства» (“Chahal v. the United Kingdom”, (22414/93) (1996) ECHR 54) Європейський суд з прав людини зазначив, що згадана норма гарантує на національному рівні ефективні правові засоби для здійснення прав і свобод, передбачених Конвенцією, незалежно від того, яким чином вони виражені в правовій системі тієї чи іншої країни [6].

Отже, навіть якщо законодавством України не передбачено певних особливих положень щодо захисту майнових прав інвестора, такий захист повинен бути наданий, з огляду на загальні положення цивільного законодавства України та Європейську конвенцію про захист прав і свобод людини.

Аналіз судової практики доводить, що інтереси володільця майнових прав на ще незбудовану нерухомість слабо захищені в нормах ЦК України. Вчені висловлюють різні думки щодо вдосконалення правового становища володільців майнових прав на нерухомість.

О. Ільків вважає за доцільне для забезпечення ефективності правового регулювання відносин за договором купівлі-продажу майнових прав здійснення збалансованої уніфікації законодавства (у процесі його систематизації) шляхом об'єднання в єдиному акті норм публічного (нормативно-правове регулювання) та приватного права (договірне регулювання). Виключити порядок врегулювання цього інституту нормами, розпорощеними в різних статтях та розділах Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, інших нормативно-правових актах [7].

Схожу думку висловлюють В. Головченко й О. Головченко, які зазначають, що структура законодавства про майнові права повинна передбачати ієрархію норм права, тобто залежність одних законів від інших. Визначальну роль мають відігравати закони, що забезпечують порядок, сприятливий для задоволення людиною різноманітного спектра матеріальних і духовних потреб, передусім у галузі вирішення житлової проблеми. Для цього було б доцільним систематизувати законодавство в цій сфері, об'єднати в єдиному збірнику норми публічного й приватного права [8, с. 11].

На нашу думку, систематизація чинних норм суттєво не вплине на рівень захисту інвесторів. Необхідною є не

зміна місця правових норм у системі законодавства України, а якісне оновлення та внесення конкретних змін до чинних норм цивільного законодавства.

Більш цікавою є в цьому контексті думка, висловлена С. Шимон, що майнові права на об'єкт інвестування повинні бути легітимовані. Така легітимація можлива шляхом забезпечення процедури державної реєстрації права власності на майнові права на об'єкт інвестування (будівництва). Йдеться також про резервування права власності на майбутню річ. Обов'язок здійснити таку реєстрацію має бути покладено на забудовника [9, с. 364].

Сьогодні система реєстрації договорів встановлена щодо договорів інвестування у фонди фінансування будівництва та фонди операцій із нерухомістю. Але встановлена в Законі України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях із нерухомістю» система реєстрації за довірительом об'єктів інвестування, яка покликана унеможливити появу прав вимоги в декількох довірительів на той самий об'єкт інвестування, на практиці не дала належного результату. Основна проблема полягає в тому, що закріплення (реєстрація договорів) проводиться самим управителем, як це відбувалося раніше, що призводило до названих вище проблем у разі недобросовісності чи халатності забудовника.

Висшезгаданий підхід критикували науковці, які висловлювали пропозицію щодо встановлення державної реєстрації договорів про участь у ФФБ і набуття чинності такими договорами тільки після державної реєстрації [10, с. 5].

Підтримуємо думку І. Кучеренко, яка зазначає, що така реєстрація не дасть жодного ефекту. Науковець вважає, що потрібно реєструвати не договори, а права й обмеження (обтяження). Незалежно від того, який договір є підставою для виникнення права власності на житло (інвестиційний договір, договір на довірче управління коштами довірительів фінансовими установами тощо), головним є закріплення прав інвесторів на набуття права власності на житло через систему реєстрації не фінансовою установою, яка є управителем інвестиційних коштів, а державним органом. Зокрема, у державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їхніх обмежень потрібно реєструвати: права забудовника на будівництво житлового будинку, право інвестора на отримання у власність житла в споруді, яку буде забудовник [11, с. 105].

Чимало проблем пов'язано також із вибором способів захисту майнових прав на незавершене будівництво. Часто суди визнають «майнові права на квартиру», «право власності на квартиру, об'єкт інвестування будівництва», «майнові права на об'єкт інвестування» та ін. Є випадки звернення з позовом про визнання права власності на майнове право на житлову квартиру за будівельним номером і «суд приходить до висновку, що для захисту прав та законних інтересів інвестора позивача за ним слід визнати право власності на майнові права на об'єкт незавершеного будівництва» [1].

Як зазначає С. Шимон, визнання за довірительом-інвестором саме майнових прав, але не права власності на об'єкт інвестування, спричиняє низку важливих наслідків. Особа не може продати об'єкт інвестування як нерухомість, а може лише відступити права вимоги щодо нього. У разі невиконання забудовником обов'язків і припинення будівництва, визнання за об'єктом статусу об'єкта незавершеного будівництва (на який зареєстровано право власності) інвестор не має права на частку в об'єкті незавершеного будівництва.

У разі банкрутства забудовника особа-інвестор не має можливості претендувати на частку в недобудованій нерухомості, не має права переважного задоволення її вимог, а лише може пред'явити свої права порядком загальної черговості, потрапивши до четвертої черги кредиторів суб'єкта-банкрута, відповідно до п. 4 ч. 1 ст. 45 Закону

України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом». Щоб майнові права й інтереси інвесторів були захищені в такому разі єдиним виходом залишається виключення з ліквідаційної маси суб'єкта-банкрута цілком проінвестованого об'єкта будівництва, який має належати на праві власності інвесторам, а не забудовнику [9, с. 362].

Крім того, власник майнових прав не може використовувати ті способи захисту, які передбачені для суб'єктів цивільних правовідносин, чиє право власності порушене. Йдеться про виндикаційний позов – позов власника, що не володіє майном, до його фактичного набувача про витребування індивідуально визначеного майна із чужого незаконного володіння (ст. 387 ЦК України). Оскільки інвестор не набув права власності на збудований об'єкт нерухомості, він не може вимагати витребування даного майна із чужого незаконного володіння забудовником.

Тому підтримуємо думку тих вчених, які зазначають, що наявні в цій сфері проблеми потребують перегляду доктринальних поглядів на такі фундаментальні явища, як витребування майна з незаконного володіння та право власності. Одним із напрямів пошуку має бути можливість поширення правил про витребування на майнові нематеріальні об'єкти, зокрема і майнові права на нерухомість, будівництво якої незавершене, майнові права на об'єкт інвестування, наприклад, за аналогією [1, с. 363].

Способи захисту за договором різняться також залежно від того, на якій стадії перебуває завершення об'єкта будівництва. Йдеться про той випадок, коли будинок вже добудований і зданий в експлуатацію, але право власності з певних причин (залежних чи незалежних від забудовника) не оформлюється. Одним із типових способів захисту в такому разі є визнання права власності на об'єкт інвестування (квартиру в житловому будинку) за умови здачі об'єкта в експлуатацію.

Відповідно до ст. 328 ЦК України, право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема, із правочинів. У ст. 876 ЦК України зазначено, що власником об'єкта будівництва або результату будівельних робіт є замовник, якщо інше не передбачено договором.

Отже, для визнання права власності на квартиру необхідно, щоб будинок був зданий в експлуатацію, а також треба мати в наявності договір купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва та всі квитанції про внесення платежів за договором.

Як зазначає А. Гевко, судова практика свідчить, що суди все частіше ухвалюють рішення на користь інвесторів. У таких рішеннях вони найчастіше зазначають, що, оскільки суду надані докази прийняття будинку в експлуатацію, а позивач не має можливості отримати право власності на своє майно у зв'язку з відсутністю у відповідача правостановлювальних документів, право власності на квартиру має бути визнано за позивачем (інвестором) [12].

Щодо об'єктів, які ще не введені в експлуатацію, то, на думку А. Гевко, навіть якщо поверх, на якому розташована квартира інвестора, ще не добудований, визнати право на неї можна як на частину в об'єкті інвестування, навіть тоді, коли вона фізично ще не існує. Доцільність даного варіанта полягає в тому, що в разі виникнення спірних правових вимог щодо однієї квартири в декількох інвесторів або появи нового забудовника шанси визнання права власності на квартиру або отримання компенсації від нового забудовника значно збільшаться.

Але варто зазначити, що визнання прав на об'єкт будівництва як об'єкт інвестування не наділяє покупця правомочностями власника, хоча закріплення таких прав судовим порядком – перший крок до визнання права власності на об'єкт будівництва, якщо будинок згодом все ж таки буде зданий в експлуатацію.

Висновки. Отже, вважаємо за доцільне поширення правил про витребування майна із чужого незаконного володіння на майнові нематеріальні об'єкти, зокрема і майнові права на об'єкти будівництва, будівництво яких незавершене.

У разі виникнення правових спорів за договором купівлі-продажу майнових прав на об'єкти будівництва варто застосовувати як джерело права практику Європейського суду з прав людини (справи “Prince Hans-Adam of Liechtenstein II v. German”, “Von Maltzan and Others v. Germany” тощо).

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ. URL: [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/1207B66D24762C1DC2257D0E004CC419](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/1207B66D24762C1DC2257D0E004CC419).
2. Протокол Ради Європи до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод від 20 березня 1952 р. URL: http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/994_535.
3. Справа «Принц Ліхтенштейну Ганс-Адам II проти Німеччини» (Case of Prince Hans-Adam II of Liechtenstein v. Germany). URL: <http://eurocourt.in.ua/Article.asp?Aidx=520>.
4. Яремко В. Міжнародно-правові засоби захисту майнових прав інвестора в будівництві. Юрист & Закон. 2017. № 40. URL: http://uz.ligazakon.ua/ua/magazine_article/EA010897.
5. Конвенція Ради Європи про захист прав людини і основоположних свобод від 4 листопада 1950 р. URL: http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/995_004.
6. Морозов Є. Захист інвестора або право власності на об'єкт новобудови. URL: <http://blog.liga.net/user/emorozov/article/25393>.
7. Ільків О. Майнові права на житлову нерухомість як об'єкт зобов'язальних правовідносин в Україні. URL: <http://foa58r.webwavectms.com/lib/foa58r/18llkiw-j9px75ub.pdf>.
8. Головченко В., Головченко О. Аспекти легітимності укладення договору купівлі-продажу майнових прав. Закон і бізнес. 2011. № 49 (1036). С. 11.
9. Шимон С. Майнові права як об'єкти цивільних правовідносин (теоретичні та практичні аспекти): дис. ... докт. юрид. наук. Київ, 2014. 450 с.
10. Воронова О. Підстави набуття права власності на житло: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. К., 2005. 20 с.
11. Кучеренко І. До питання гарантування фінансовими установами інтересів інвесторів у житловому будівництві. Університетські наукові записки. 2006. № 2 (18). С. 102–106.
12. Гевко А. Визнання майнових прав на об'єкт незавершеного будівництва у судовому порядку. URL: <http://lawyers.in.ua/ukr/blog/art-127-priznanie-imushchestvennih-prav-na-obekt-nezavershennogo-stroitelstva-v-sudebnom-poryadke/>.