

МІНІСТЕРСТВО ВНУТРІШНІХ СПРАВ УКРАЇНИ

ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ВНУТРІШНІХ СПРАВ

Кафедра цивільно-правових дисциплін

Кафедра трудового, земельного та господарського права

ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ВНУТРІШНІХ СПРАВ

Кафедра цивільно-правових дисциплін



ВПЛИВ ІНТЕГРАЦІЙНИХ ТЕНДЕНЦІЙ НА РОЗВИТОК НАЦІОНАЛЬНОГО ПРАВА

19 лютого 2021 р.

ОДЕСА

УДК 347.1 (477)(4/9)

ББК 67.404+67.99

В 80

Рекомендовано до друку рішенням кафедри цивільно-правових дисциплін Одеського державного університету внутрішніх справ
(протокол № 10 від 24.03.2021 року)

Упорядник:

Церковна О.В. – кандидат юридичних наук, доцент, доцент кафедри цивільно-правових дисциплін.

Редактори:

Маковій Віктор Петрович – кандидат юридичних наук, доцент, завідувач кафедри цивільно-правових дисциплін Одеського державного університету внутрішніх справ;

Зайцев Олексій Леонідович – кандидат юридичних наук, доцент, завідувач кафедри цивільно-правових дисциплін Харківського національного університету внутрішніх справ.

Вплив інтеграційних тенденцій на розвиток національного права : матеріали міжнародної науково-практичної конференції м. Одеса, 19 лютого 2021 р. / редкол. В.П. Маковій та ін. – Одеса, ОДУВС, 2021. – 162 с.

Збірник містить матеріали доповідей міжнародної науково-практичної конференції «Вплив інтеграційних тенденцій на розвиток національного права» (Одеса, 19 лютого 2021 р.). У роботі конференції взяли участь науковці, науково-педагогічні працівники, ад'юнкти, аспіранти та магістранти з 15 українських навчальних та наукових закладів юридичного профілю, а також Академії поліції Азербайджанської Республіки, Гродненського державного університету імені Янки Купали (м. Гродно, Республіка Білорусь), Академії управління при Президентів Республіки Білорусь, Білоруського державного університету, Університету Марії Кюрі-Склодовської (Люблін, Польща), Євразійського національного університету ім. Л.Н. Гумільова (г. Нур-Султан, Казахстан), Карагандинського державного університету імені академіка Е.А. Букетова (Республіка Казахстан),.

Збірник може бути використаний перемінним складом юридичних закладів освіти, науковцями, практичними працівниками, які цікавляться проблемами впливу інтеграційних тенденцій на розвиток вітчизняного права.

© Одеський державний університет внутрішніх справ, 2021

Список літератури:

1. Проект Закону про акціонерні товариства № 2493 від 25.11.2019 р. Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=67468.
2. Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів, спрямованих на забезпечення додаткових соціальних та економічних гарантій у зв'язку з поширенням коронавірусної хвороби (COVID-2019) № 3275 від 29.03.2020 р. Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=68479.
3. Рішення № 196 «Про затвердження Тимчасового порядку скликання та дистанційного проведення загальних зборів акціонерів та загальних зборів учасників корпоративного інвестиційного фонду» від 16.04.2020 р. Режим доступу: <https://www.nssmc.gov.ua/documents/pro-zatverdzhennia-tymchasovoho-poriadku-sklykannia-ta-dystantsiinoho-provedennia-zahalnykh-zboriv-aktsioneriv-ta-zahalnykh-zboriv-uchasnykiv-korporatyvnoho-investytsiinoho-fondu/>

Спесівцев Д.С.

Кандидат юридичних наук, старший викладач кафедри цивільно-правових дисциплін Волинського національного університету імені Лесі Українки

ПРОБЛЕМИ ВИЗНАННЯ ЗА ІНВЕТОРОМ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА КВАРТИРУ (ПРИМІЩЕННЯ) В ОБ'ЄКТІ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЩО НЕ ПРИЙНЯТИЙ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ

Інвестування в нерухомість перед початком її будівництва або в процесі спорудження є одним з найбільш поширених способів набуття права власності на житло і нежитлові приміщення в новобудовах. Поряд із цим відповідні юридичні механізми пов'язані з майновими ризиками для інвесторів, а суди зіштовхуються з певними проблемами при розгляді відповідних категорій справ. Однією з відносно поширених ситуацій, що складаються в окресленій сфері суспільних відносин, виступає випадок, коли замовник (забудовник) ухиляється від виконання своїх зобов'язань перед інвесторами щодо прийняття нерухомості в експлуатацію і сприяння в оформленні права власності інвесторів на відповідні об'єкти або навіть не завершує будівництво чим завдає майнової шкоди особам, які вклали кошти в об'єкт інвестування.

Сутність проблеми визнання суб'єктивних цивільних прав на об'єкт нерухомого майна, що не прийнятий в експлуатацію, відображається в постанові Великої Палати Верховного Суду від 20 березня 2019 року у справі № 761/20612/15-ц в якій Суд, зокрема, зазначив, що встановивши під час розгляду справи, що позивачка повністю сплатила вартість пайового внеску за нерухоме майно, а також ту обставину, що введення об'єкта будівництва в експлуатацію не відбувалось у встановлені договором строки, ТОВ «Фірма» Консоль ЛТД» припинило діяльність, що ставить під сумнів можливість виконання ним своїх зобов'язань за договором, суди першої та апеляційної інстанцій дійшли правильного висновку про визнання майнових прав за позивачкою на об'єкт інвестування [1].

Раніше у постанові від 24 червня 2015 року у справі № 6-318цс15 Верховний Суд України, зокрема, вказав, що суд першої інстанції встановив, що у позивача не виникло право власності на спірні квартири. За змістом договору купівлі-продажу майнових прав позивач отримав лише право на набуття права власності, а не саме право власності на нерухоме майно. Такий висновок суду першої інстанції, на переконання Верховного Суду України, є законним [2]. Схожа позиція висловлена у постанові Верховного Суду України від 18 листопада 2015 року у справі № 6-1858цс15 [3].

Основні проблеми такого підходу полягають в наступному.

1. Визнання майнових прав (а не права власності) інвестора на частину в об'єкті інвестування – нерухомій речі, тобто на квартиру або нежитлове приміщення, не призводить до бажаного ефекту, не змінює правову ситуацію, а тому не може вважатись ефективним способом захисту. Про те, що рішення про визнання взагалі можуть бути позбавлені захисного ефекту суди зазначали неодноразово.

В якості прикладу можна навести висновок Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду, викладений в постанові від 10 грудня 2019 року у справі № 910/979/19, в якому суд вказав на те, що позивач просить суд визнати за ним право на користування нежитловим приміщенням.

Однак, така вимога позивача фактично спрямована на встановлення судом юридичного факту, а задоволення такої вимоги не призведе до реального поновлення прав позивача та не усуне перешкоди у користуванні майном, оскільки зазначена вимога не може бути виконана у примусовому порядку [4, п. 34–37].

2. Оцінка вітчизняними судами ролі прийняття нерухомої речі в експлуатацію як елемента юридичного складу – підстави виникнення права власності на неї в результаті завершення будівництва є суперечливою. У своїй постанові від 27 лютого 2019 року у справі № 761/32696/13-ц Велика Палата Верховного Суду прямо вказала на те, що до завершення будівництва об'єкта нерухомості і його введення в експлуатацію позивачу як інвестору належать майнові права на такий об'єкт [5]. Таким чином Суд пов'язує виникнення нерухомої речі з фактом її прийняття в експлуатацію.

Поряд із цим з таким підходом важко погодитись. Юридичний факт прийняття об'єкта в експлуатацію фактично є офіційним визнанням державою в особі органів державного архітектурно-будівельного контролю відповідної речі об'єктом нерухомості в фізичному й юридичному сенсах. Саме відповідні суб'єкти встановлюють, чи наділена відповідна річ ознакам нерухомості для її прийняття в експлуатацію, чи відповідає вона будівельним нормам і стандартам та чи не є вона самочинним будівництвом в частині розташування на земельній ділянці [6, с. 107–108]. Водночас не можна вважати процедуру прийняття нерухомості в експлуатацію обставиною, що перетворює сукупність будівельного матеріалу або незавершений об'єкт нерухомого майна у завершену будівництвом нерухому річ.

Дійсно, прийняття нерухомості в експлуатацію є свідченням того, що відповідна річ є нерухомою. Проте, необхідно визнати і те, що прийняття нерухомості в експлуатацію, рівно як і державна реєстрація права власності на новостворене нерухоме майно, є легітимацийними компонентами [7, с. 295], які посвідчують відповідні обставини правової реальності. Звідси слідує, що прийняття нерухомої речі в експлуатацію лише посвідчує окреслені вище обставини, тобто власне те, що вона є нерухомістю, не є самочинним будівництвом, а також відповідає державним будівельним нормам і стандартам. Проте, очевидно, що всі ці обставини вже мають місце на момент прийняття нерухомості в експлуатацію. Звідси слідує і те, що у випадку відмови прийняти річ в експлуатацію, позивач може захищати права на неї власне як на нерухомість, довівши це документами, зокрема результатами експертизи.

Можливі шляхи вирішення піднятої проблеми.

1. Визнати в якості об'єкта захисту не право власності інвестора, а його речовий інтерес в набутті частини об'єкта інвестування у власність. Умовою застосування такого підходу виступає фактична завершеність будівництва об'єкта інвестування, що посвідчується, наприклад, результатами експертизи.

Пункт п'ятий частини другої статті 16 ЦК України передбачає такий спосіб захисту суб'єктивних цивільних прав та інтересів як примусове виконання обов'язку в натурі [8, ст. 16]. Ураховуючи сутність відповідного права вимоги, вбачається, що обов'язок боржника полягає саме в передачі кредитором права власності на відповідну річ або забезпеченні набуття ним такого права власності. У зв'язку з цим визнання за кредитором права власності на відповідне майно за своєю правовою природою відповідає такому зобов'язально-правовому способу захисту як примусове виконання обов'язку в натурі, адже внаслідок його реалізації відбувається виникнення у кредитора права власності на об'єкт інвестування, що власне і виступає результатом виконання боржником свого обов'язку перед кредитором.

При цьому як і в юридичній схемі визнання права власності на самочинно побудований об'єкт нерухомого майна, визнання за інвестором права власності на квартиру або приміщення не виключає необхідності приймання всього об'єкта інвестування в експлуатацію. Проте, таке визнання створює умови для реалізації цього легітимацийного компонента.

2. Визнання за інвесторами права власності на незавершений будівництвом об'єкт нерухомого майна, що є об'єктом інвестування, за аналогією з механізмом, визначеним положеннями Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях

з нерухомістю». Однак, ефективність такого способу обумовлюється необхідністю об'єднання всіх інвесторів, яким в сукупності повинно належати право власності на 100% об'єкта інвестування. В протилежному випадку забудовник (замовник), маючи права на частину відповідного об'єкта, матиме й можливість перешкоджати в завершенні будівництва.

Узагальнюючи вищевикладене, необхідно визнати, що навіть в умовах дії положень чинного цивільного законодавства України інвестори не позбавлені можливості захищати свої суб'єктивні цивільні права та законні інтереси на квартири та/або нежитлові приміщення в об'єктах інвестування, які не приймаються в експлуатацію замовником (збудовником) і навіть в об'єктах, будівництво яких замовник (збудовник) не завершує.

Водночас проведений аналіз окресленої ситуації також демонструє, що ретельне правове регулювання порядку застосування способів захисту суб'єктивних цивільних прав на нерухоме майно та законних інтересів щодо нього здатне не лише мінімізувати неоднакове застосування відповідних нормативних положень судами, але й підвищити ефективність захисту. У зв'язку з цим в якості потужного фактора, що здатен мобілізувати діяльність суду в окресленому напрямку, може виступити вдосконалення відповідних положень чинного цивільного законодавства України. Хоча слід відмітити, що і без нього суд здатен застосувати окреслені вище підходи в сучасних умовах.

Список літератури:

1. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 20.03.2019 р., судова справа № 761/20612/15-ц. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81329476> (дата звернення: 12.02.2021).
2. Постанова Верховного Суду України від 24.06.2015 р., судова справа № 6-318цс15. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/45910640> (дата звернення: 12.02.2021).
3. Постанова Верховного Суду України від 18.11.2015 р., судова справа № 6-1858цс15. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/53660469> (дата звернення: 12.02.2021).
4. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 10.12.2019 р., судова справа № 910/979/19. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/86332845> (дата звернення: 12.02.2021).
5. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 27.02.2019 р., судова справа № 761/32696/13-ц. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80522393> (дата звернення: 12.02.2021).
6. 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.
7. Погребняк В. Я. Виникнення, перехід та припинення суб'єктивних цивільних прав: проблеми теорії та практики: монографія. Київ: Алерта, 2020. 640 с.
8. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. Відом. Верхов. Ради України. 2003. №№ 40–44. Ст. 356 (із змінами).