

**Міністерство освіти і науки, молоді та спорту України  
Тернопільський національний економічний університет  
Юридичний факультет**

**Кафедра цивільного права і процесу**

**КОБИТА Василь Васильович**

**ДОГОВІР ЯК ПІДСТАВА НАБУТТЯ ПРАВА  
ВЛАСНОСТІ НА НОВОСТВОРЕНЕ НЕРУХОМЕ  
МАЙНО**

**Спеціальність 7.0601101 – Правознавство**

**Дипломна робота за освітньо-кваліфікаційним рівнем «спеціаліст»**

**Студент групи ПРЦзс-53  
В. В. Кобіта**

---

**Науковий керівник:  
к.ю.н.,  
І. Р. Калаур**

---

**Дипломна робота допущена  
до захисту  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2012р.**

**Завідувач кафедри цивільного  
права і процесу  
к.ю.н.  
В.М. Слома \_\_\_\_\_**

**ТЕРНОПІЛЬ–2012**

## ЗМІСТ

<b>ВСТУП</b> .....	3
<b>РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НОВОСТВОРЕНЕ НЕРУХОМЕ МАЙНО</b> .....	7
1.1. Поняття та види новоствореного нерухомого майна.....	7
1.2. Набуття права власності на збудований об'єкт нерухомості.....	18
Висновки до Розділу 1.....	27
<b>РОЗДІЛ 2. НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НОВОСТВОРЕНЕ НЕРУХОМЕ МАЙНО ЗА ОКРЕМИМИ ВИДАМИ ДОГОВІРНИХ ФОРМ</b> .....	29
2.1. Набуття права власності на новостворений об'єкт нерухомості учасниками фонду фінансування будівництва.....	29
2.2. Набуття права власності на об'єкти нерухомості, які надаються власникам приміщень, відчужених під час комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду.....	46
2.3. Набуття права власності на нерухоме майно за договором дольового (пайового) будівництва та простого товариства.....	60
Висновки до Розділу 2.....	76
<b>ВИСНОВКИ</b> .....	80
<b>ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ</b> .....	84

## ВСТУП

**Актуальність теми.** Інститут права власності посідає центральне місце в системі цивільного права будь-якої правової системи, в тому числі правової системи України. Необхідно відзначити, що й саме суспільство неможливе без тих чи інших відносин власності: ці відносини визначають його економічну структуру, ідеологічне, моральне і політичне обличчя.

Інтерес до правового оформлення відносин власності пояснюється необхідністю стабільного забезпечення існуючих потреб громадян та інших суб'єктів правовідносин у майні, захисту їх прав, побудови стабільних та прогнозованих відносин між власниками.

Правові проблеми права власності на об'єкти нерухомості завжди були у центрі уваги представників цивілістичної науки. Стрімкий розвиток економічних відносин, технічні досягнення суспільства ставлять все нові та нові питання перед правниками щодо визначення основних ознак нерухомості, їх класифікації, правового режиму, особливостей цивільного обороту. Одним із проблемних питань, що потребує комплексного дослідження, є питання набуття права власності на новостворене нерухоме майно

**Мета і завдання роботи.** Метою написання дипломної роботи є науково-теоретичний аналіз сучасного стану правового регулювання набуття права власності на нерухоме майно, яке створюється в процесі виконання окремих видів договірних конструкцій й розробка на цій основі пропозицій по внесенню змін і доповнень до цивільного законодавства України.

Для досягнення зазначеної мети у дипломній роботі були поставлені наступні завдання:

- проаналізувати легальні та доктринальні підходи до визначення поняття «новостворене нерухоме майно»;
- з'ясувати критерії віднесення об'єктів нерухомості до категорії «новостворене нерухоме майно»;

– дослідити механізм набуття права власності на новостворене нерухоме майно;

– визначити підстави та порядок набуття права власності на новостворений об'єкт нерухомості учасниками фонду фінансування будівництва, власниками приміщень, відчужених під час комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду та за договором дольового (пайового) будівництва та простого товариства;

– розробити пропозиції щодо вдосконалення чинного законодавства в галузі охорони особистого життя людини.

**Об'єктом дослідження** є суспільні відносини, які виникають в процесі набуття права власності на нерухоме майно, яке створене в процесі виконання окремих видів договірних конструкцій.

**Предметом дослідження** є засади цивільно-правового регулювання, нормативно-правові акти, практика їх застосування, доктрини, теорії і наукові позиції, судова практика з питань цивільно-правової охорони особистого життя людини.

**Методологічну основу дослідження** становлять сукупність методів та прийомів наукового пізнання. Зокрема, при написанні роботи було використано такі методи дослідження як діалектичний, порівняльно-правовий, формально-логічний, системно-структурний та інші методи.

Так, використання діалектичного методу пізнання надало можливість розглянути основні особливості набуття права власності на новостворене майно. Системно-функціональний метод дозволив дослідити різні способи набуття права власності на новостворене майно (в процесі будівництва та реконструкції, участі у фонді фінансування будівництва, укладення договорів простого товариства, тощо). На основі порівняльно-правового методу досліджено законодавство інших країн, яке визначає ознаки та види нерухомого майна, порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно. З позицій логіко-юридичного методу та методу прогнозування зроблено висновки про шляхи

подальшого вдосконалення і розвитку правового регулювання набуття права власності на новостворене майно.

**Ступінь дослідження теми.** Теоретичним підґрунтям для дослідження проблеми набуття права власності на новостворене нерухоме майно стали наукові праці: С. С. Алексєєва, Т. В. Боднар, В. І. Борисової, В. А. Васильєвої, Є. В. Васьковського, М. К. Галянтича, О. В. Дзери, А. С. Довгерта, І. В. Жилінкової, В. П. Камишанського, В. М. Коссака, Н. С. Кузнецової, І. М. Кучеренко, В. В. Луця, Р. А. Майданика, Є. О. Мічуріна, К. П. Побєдоносцева, І. А. Покровського, І. В. Спасибо-Фатєєвої, І. А. Спасибо, Є. О. Харитонова, Я. М. Шевченко, Г. Ф. Шершеневича, Р. Б. Шишки та інших.

**Наукова новизна одержаних результатів** визначається насамперед тим, що виконана наукова робота є одним із досліджень проблем цивільно-правового регулювання набуття права власності на нерухоме майно, яке створюється в процесі виконання окремих видів договірних конструкцій.

У результаті проведеного дослідження сформульовано нові наукові положення й висновки, зокрема:

– визначено, що критерієм виокремлення новоствореного об'єкту нерухомого майна повинні бути тільки технічні ознаки. Відповідно, новоствореним об'єктом нерухомості слід визнавати лише ті об'єкти, які створюються без використання іншого нерухомого майна (його структурний елементів). В зв'язку з чим не може бути визнаний новоствореним об'єкт нерухомого майна, який був створений шляхом зміни зовнішніх та внутрішніх параметрів нерухомості. У такому випадку повинні вноситися лише зміни до технічної документації об'єкту нерухомості.

– доведено, що установник фонду фінансування будівництва повинен набувати права не на вимірну одиницю, а на конкретний об'єкт нерухомості (квартиру, нежитлове приміщення), оскільки на час початку будівництва забудовник вже має затверджену в установленому порядку проектну документацію;

– враховуючи інтереси власників (наймачів) нерухомого майна, яке знаходиться в кварталах (мікрорайонах) застарілого житлового фонду, пропонується надати право висловити свою думку з цього питання вказаним вище особам шляхом проведення місцевого референдуму.

*Практичне значення одержаних результатів* можна окреслити трьома головними аспектами:

– результати дипломної роботи сприятимуть подальшому дослідженню проблем цивільно-правового регулювання набуття права власності на новостворене нерухоме майно;

– матеріали дипломної роботи можуть бути використані при підготовці методичних та дидактичних матеріалів при викладанні курсів «Цивільне право України», «договірне право України»;

– наукові рекомендації можуть бути корисними для вдосконалення чинного законодавства, правозастосовчої практики.

*Структура і обсяг дипломної роботи.* Дипломна робота складається із вступу, двох розділів, які містять п'ять підрозділів, висновків, переліку використаних джерел. Повний обсяг роботи становить 94 сторінок.

# РОЗДІЛ 1

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НОВОСТВОРЕНЕ НЕРУХОМЕ МАЙНО

### 1.1. Поняття та види новоствореного нерухомого майна

На кодифікованому рівні основні засади набуття права власності на новостворене нерухоме майно визначені у ЦК України.

Стаття 331 ЦК встановила, що право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди, тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття в експлуатацію, а якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації.

Зазначимо, що статтею 1 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [1] визначено державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно як офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що супроводжується внесенням даних до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Отже, підтвердженням створення нерухомого майна є тільки державна реєстрація.

Згідно до пункту 1.6. «Тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно», затвердженого наказом Міністерства юстиції України 7 лютого 2002 року № 7/5 [2], реєстрації підлягають права власності тільки на об'єкти нерухомого майна, будівництво яких закінчено, та які прийняті в експлуатацію у встановленому порядку за наявності

матеріалів технічної інвентаризації, підготовлених тим БТІ, яке проводить реєстрацію права власності на ці об'єкти.

Якщо звернутися до аналізу законодавчих актів України, то в них не існує чіткого визначення поняття «новостворене нерухоме майно», що на практиці викликає досить багато проблем. Це стосується зокрема випадків визнання новоствореним об'єктом нерухомості житлового приміщення переведеного у нежитлове, об'єднання двох квартир в одну (чи навпаки), поділ житлового будинку на квартири, тощо.

На важливості проведення досліджень такої правової категорії наголошував С.С. Алексєєв, який зазначав, що виділення даної категорії при теоретичному аналізі необхідне з ряду причин.

По-перше, завдання встановлення прав на об'єкти, які раніше не мали власника або питання про власність на які не були предметом дослідження органів, що здійснюють реєстрацію, має особливу важливість, оскільки від вірності рішення будуть залежати права всіх наступних власників об'єкту.

По-друге, вирішення цього завдання вимагає поглибленого дослідження значної кількості документів, правова експертиза первинно виникаючих прав відрізняється підвищеною складністю і працездатністю у порівнянні з експертизою, що провадиться за угодами відчуження об'єктів нерухомості [3, 158].

Поділяючи цю думку, доповнимо, що важливість цього питання постає найбільш актуально сьогодні, коли виникають різні підстави набуття права власності на нерухоме майно (інвестиційне та пайове будівництво), участь у фондах фінансування будівництва тощо.

Вчені зазначають, що критерієм первинності тут є та обставина, що раніше на відповідний об'єкт було відсутнє право будь-якої особи. З іншого боку, для реєструючого органу первинним є будь-яке звернення, якщо раніше права на даний об'єкт не були зареєстровані. При цьому як у першому, так і у другому випадку діяльність реєструючого органу має значну специфіку, яка пов'язана із встановленням первинного виникнення права. Ця специфіка



дуже визначна для того, щоб знайти особливе відображення у законодавстві, що встановлює порядок реєстрації [3, 27].

З таким критерієм навряд чи можна погодитися однозначно. Це, зокрема, стосується випадків видачі місцевими органами влади свідоцтва про право власності на нежитлове приміщення, яке раніше було квартирою. У такому випадку провадиться вперше державна реєстрація нежитлового приміщення.

Така ж сама проблема виникає у випадку проведення реконструкції житлового будинку, коли змінюється кількість квартир, їх площа тощо.

Відповідно до п. 8 Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 № 127 [4], номери приміщень присвоюються органами БТТ під час здійснення технічної інвентаризації новозбудованого нерухомого майна. На планах поверхів, складених під час технічної інвентаризації, потрібно проставляти номери квартир. Номери квартир повинні точно відповідати нумерації квартир на місцях. Нумерація вбудованих (прибудованих) нежитлових приміщень здійснюється після закінчення нумерації всіх квартир. При цьому нумерація житлових і допоміжних приміщень виконується арабськими цифрами окремо по кожній квартирі (приміщенню) у порядку руху за годинниковою стрілкою, починаючи від входу. Нумерація сходових кліток та інших допоміжних приміщень спільного загальнобудинкового користування та неопалювальних приміщень позначається римськими цифрами. Отже, фактичне присвоєння номеру квартири не має матеріального змісту, а носить суто формальний характер, оскільки є простим позначенням на приміщенні.

Якщо звернутися до аналізу статті 331 ЦК, то первинною ознакою новоствореного нерухомого майна є те, що його створення провадиться у процесі будівництва. У розумінні цього новоствореними об'єкти нерухомості повинні виникати тільки шляхом активних дій людини, а не природи. Це

зокрема стосується випадків створення такого нерухомого об'єкту, як земельна ділянка природним шляхом. Так, зокрема, може бути створений острів на річці, коли вона міліє, або острів у океані, у випадку виверження підводних вулканів, тощо.

В науковій літературі висловлюється думка, що поняття «новостворений об'єкт нерухомості» та «нерухомість» є різними поняттями і перше поняття існує до моменту набуття права на нього у первинного правовласника. Тут момент втрати об'єктом статусу новоствореного пов'язаний з власне набуттям права на об'єкт, а не з реєстрацією цього права, з деяких причин. По-друге, здійснення реєстрації права власності на новий об'єкт в деяких випадках може не означити набуття у нього цього права. Ця реєстрація може бути визнана недійсною судом. І якщо це станеться, то право на об'єкт не може вважатися таким, що виникло. Після анулювання запису про реєстрацію об'єкт знову набуває статусу знов створеного [3, 37].

Така думка є спірною. Державна реєстрація новоствореного об'єкту нерухомого майна не може стати підставою для втрачання таким об'єктом ознаки «новоствореного», оскільки у технічному розумінні це є відмінною ознакою такого об'єкту нерухомості від інших. Інша справа, що підлягають державній реєстрації право на новостворені об'єкти нерухомості, а нерухома річ вноситься до Державного реєстру.

Тому, характеристика нерухомості, як новоствореної речі, має як технічне, так і юридичне значення для визначення порядку державної реєстрації прав на нерухомість, зокрема документів, які є підставою для видачі свідоцтва про право власності.

Стаття 23 Закону «Про планування і забудову територій» [5] встановлює, що забудова територій полягає в розміщенні та здійсненні будівництва нових об'єктів, реконструкції, реставрації, капітального ремонту, впорядкування існуючих об'єктів містобудування, розширення та технічного переоснащення підприємств.

Закони України, які регулюють будівництво об'єктів нерухомості, не дають загальне поняття «реконструкція об'єктів нерухомості». В той же час визначення цього терміну дають Правила застосування Закону України «Про оподаткування прибутку підприємств», в яких зазначається, що реконструкція – це переобладнання існуючих виробничих потужностей, пов'язане з удосконаленням виробництва і підвищенням його техніко-економічного рівня на основі науково-технічних досягнень, що здійснюється за комплексним проектом реконструкції підприємства з метою збільшення виробничих потужностей, поліпшення якості та зміни номенклатури продукції при поліпшенні умов праці та охорони навколишнього природного середовища [6].

Що стосується житла, то нормативні акти України визначають поняття реконструкція жилого будинку, під якою розуміється:

- перебудова жилого будинку з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості жилих квартир, загальної та жилої площі тощо, пов'язана із зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників;

- комплекс будівельних робіт, спрямованих на поліпшення експлуатаційних показників приміщень житлового будинку шляхом їх перепланування та переобладнання, надбудови, вбудови, прибудови з одночасним приведенням їх показників відповідно до нормативно-технічних вимог (Преамбула Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій) [7];

- комплекс будівельних робіт та організаційно-технічних заходів, внаслідок яких змінюється архітектурно-планувальні та технічні показники завершених або незавершених будівництвом індивідуальних житлових будинків з надвірними підсобними приміщеннями (п.3 Положення про надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам для

придбання у сільській місцевості завершених або незавершених будівництвом індивідуальних житлових будинків) [8].

Отже, виникає питання щодо визначення змісту поняття «будівництво», а звідси визнання новоствореним об'єктом нерухомості перебудовані та реконструйовані об'єкти нерухомості. Так, відповідно до ч. 2 ст. 383 ЦК України власник квартири має право здійснювати зміни у квартирі за умови, що ці зміни не призведуть до порушень прав власників інших квартир у багатоквартирному житловому будинку та не порушать санітарно-технічних вимог і правил експлуатації будинку.

О.В. Воронова з цього приводу зазначає, що у випадку, коли внаслідок перебудови, перепланування, ремонту тощо не змінюється загальна площа квартири чи житлового будинку, то не виникає новий об'єкт права власності, а отже й власник, який здійснив перепланування, не набуває права власності на переплановане житло. В таких випадках власник залишається власником відповідної квартири (будинку), хоча перепланування потребує внесення відповідних змін до технічної документації [9, 28]. З такою думкою можна погодитися, враховуючи те, що у цьому випадку не виникає новий об'єкт, а фактично провадиться переробка речі.

Реконструкція, реставрація, капітальний ремонт, впорядкування існуючих об'єктів містобудування, розширення та технічного переоснащення підприємств – це є певна переробка речі.

Стаття 332 ЦК встановлює, що переробкою є використання однієї речі (матеріалу), в результаті якого створюється нова річ, а право власності на рухому річ, створену особою шляхом переробки з матеріалу, що їй належати, набувається власником матеріалу за його бажанням, якщо інше не встановлено договором або законом. На наш погляд право власності на перероблену нерухому річ не може виникнути в другий раз у випадку реконструкції, реставрації, капітального ремонту тощо. Це є переробкою речі, але в результаті такої переробки не створюється нова нерухома річ.

В науковій літературі існує думка про те, що новим може бути визнаний лише такий об'єкт, що утворився в результаті істотної видозміни раніше існуючого. Критерії ж істотності змін повинні носити технічний характер і перебувати в сфері таких галузей, як архітектура й будівництво. Встановлення факту реконструкції незалежно від її обсягу й вартості у всіх випадках повинне тягти вимогу про реєстрацію права на об'єкт як на новостворений. Навіть якщо зміна параметрів об'єкта в результаті реконструкції незначна в порівнянні з колишніми характеристиками об'єкта, варто визнати, що колишній об'єкт перестав існувати й виник новий [3, 115].

Цей висновок є вірним. Дійсно, критерії створення нового об'єкту нерухомого майна повинні визначитися тільки виходячи із технічних показників і вони повинні бути встановлені на рівні закону. В той же час навряд чи можна погодитися з тим, що будь-яка добудова, надбудова, зміна функціонального призначення нерухомого майна є створенням нового об'єкту навіть у тому випадку, коли змінилися його зовнішні параметри. Це стосується, зокрема, випадків добудови другого поверху у одноквартирному будинку.

Новоствореним об'єктом нерухомості може бути визнаний тільки той, який створюється без використання іншого нерухомого майна (його структурний елементів). В зв'язку з чим не може бути визнаний новоствореним об'єктом нерухомого майна, який був створений шляхом зміни зовнішніх та внутрішніх параметрів нерухомості. У такому випадку повинні вноситися лише зміни до технічної документації об'єкту нерухомості.

Якщо виходити із того, що новоствореним нерухомим майном є майно на яке видається свідоцтво про право власності, то таким майном є житлове приміщення переведене у нежитлове, об'єднання двох квартир в одну (чи навпаки), поділ житлового будинку на квартири, тощо. Такі підходи не можна визнати правильними.

Стаття 18 Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» встановлює, що свідоцтво про право власності на

нерухоме майно, що підтверджує набуття права власності при здійсненні державної реєстрації прав на нерухоме майно, видається: фізичним та юридичним особам на новозбудовані, реконструйовані об'єкти нерухомого майна; у разі виділення окремого об'єкта нерухомого майна зі складу об'єкта нерухомого майна, що складається із двох або більше об'єктів; фізичним та юридичним особам на об'єкти нерухомого майна, які в установленому порядку переведені з житлових у нежитлові і навпаки; в інших випадках, встановлених законом.

Отже, навіть зміна призначення об'єкту нерухомості вважається створенням нової нерухомості. При зміні цільового призначення приміщень зазначений об'єкт повинен вводитися в експлуатацію у встановленому законом порядку як об'єкт нового будівництва на підставі п. 2 ч. 2 ст. 331 ЦК України, п. 3 ст. 18 Закону України «Про основи містобудування» [10], п.1 Постанови КМУ «Про порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів» від 22.09.04р. № 1243 [11].

Чи можна погодитися з такими підходами? Навряд. Якщо нежитлове приміщення переводиться у житлове чи навпаки змінюється його призначення. У технічному сенсі можуть навіть не відбуватися ні яких змін у таких приміщень.

Слід зазначити, що на реконструкцію нерухомості потрібно отримувати такі ж самі дозволи, як і на будівництво. Але, така вимога законодавства щодо отримання певних дозвільних документів на капітальний ремонт чи реконструкцію нерухомості також не може бути підставою для визнання того, що в результаті реконструкції (капітального ремонту) створюється новий об'єкт нерухомості.

Якщо, звернутися до видів нерухомого майна, то їх можна поділити на два види: ті, які є самостійними об'єктами (будинки та споруди), та ті, які є структурними елементами іншого об'єкту нерухомості. До таких об'єктів відносять квартири та нежитлові приміщення, які знаходяться у житлових та нежитлових будинках.

Як зазначалося нами вище, на реконструйовані квартири можуть бути видані свідоцтва про право власності. А отже квартири можуть визнаватися новоствореним майном.

Що ж таке квартира? В законодавстві існують та існували різні визначення такого об'єкту нерухомості. Нагадаємо, що ст. 382 ЦК визнає квартиру як ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання.

В Україні неодноразово приймався Державним комітетом статистики наказ Про затвердження форми державної статистичної звітності № 1-житлофонд (річна) та Інструкції щодо її заповнення. Але такий наказ мав різні визначення поняття квартири. Під нею розумілося:

- частина житлового будинку, що призначена для проживання однієї особи, однієї або кількох сімей, з упорядженими житловими кімнатами, підсобними приміщеннями і окремим виходом на сходову клітину, галерею, в коридор або на вулицю (наказ Державного комітету статистики України «Про затвердження форми державної статистичної звітності № 1-житлофонд (річна) та Інструкції щодо її заповнення» (Інструкція, розд.ІІ) № 260 від 03.08.2000 [12]; наказ Державного комітету статистики України «Про затвердження форми державного статистичного спостереження № 1-житлофонд (річна)» (Роз'яснення, розд.2) № 246 від 27.06.2002 [13]);

- ізольована частина будинку, яка відділена від інших суміжних приміщень стінами без отвору або глухими перегородками та має самостійний вихід на сходову клітку, коридор загального користування, у двір чи на вулицю. Квартирою в житлових будинках коридорного типу з окремими кімнатами, які виходять у загальний коридор, вважається комплекс кімнат із загальною кухнею для них на кожному поверсі з кожного боку сходової клітки в яких проживають сім'ї або одинаки (наказ Державного комітету статистики України «Про затвердження форм погосподарського обліку та Інструкції з ведення погосподарського обліку в сільських, селищних та міських радах» (Інструкція, п.1.1) 18.04.2005 № 95 ) [14];

- сукупність житлових та допоміжних приміщень, які мають окремий вихід на сходову клітку, коридор або у двір (наказ Державного комітету статистики України «Про затвердження Інструкції щодо заповнення форми державного статистичного спостереження № 1-житлофонд (річна) «Житловий фонд» (Інструкція, п.2.3) 21.07.2008 № 251 ) [15].

Отже, як бачимо, визначення поняття квартири йшло шляхом спрощення її ознак. На сьогодні ознаками квартири є сукупність житлових та допоміжних приміщень, які має вихід на сходову клітку, коридор у двір. Що стосується виходу на сходову клітку, коридор, то у даному випадку потрібно було б доповнити такої ознакою, як вихід на загальну клітку, коридор.

Чи можливе створення нової квартири у житловому будинку. На наш погляд такі випадки непоодинокі. Вони викають тоді, коли спадкоємці ділять житловий будинок на декілька квартир. В той же час непоодинокі випадки, коли одна особа придбаває декілька квартир об'єднує їх в одну. Тому виникає питання про визнання таких нових квартир новоствореним майном, коли такі об'єкти виникають в результаті об'єднання чи поділу. Але такий процес не можна назвати створенням нового об'єкту. У даному випадку мова може йти про внесення змін до технічної документації квартири та видачі нового свідоцтво про право власності на такі об'єкти.

Існують випадки, коли змінюється площа квартир, зокрема це стосується випадків засклення вікон на балконах. Коли може навіть бути змінена загальна площа квартири.

Згідно наказу Держбуду України від 15.02.05р. № 39, до введення в дію з другого півріччя 2005 р. нової редакції ДБН «Житлові будинки. Основні положення», схваленої рішенням науково-технічної ради Держбуду від 10.12.2004р. № 69, при прийнятті в експлуатацію житлових будинків, проектною документацією яких передбачено засклення лоджій і балконів, прирівнювати їх за призначенням до «веранд» та «холодних комор» згідно зі БНіП 2.08.01-89 «Житлові будинки» і включати їх площу до загальної площі квартир з коефіцієнтом 1,0 [16].



Разом з тим на сьогодні досить часто ведеться реконструкція житлового будинку з добудовою нових поверхів. У такому випадку виникає новий об'єкт нерухомого майна квартира чи нежитлове приміщення. Досить часто забудовується арка у багатоквартирному будинку і виникає нове приміщення.

З Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24 травня 2001 р. № 127 вбачається, що арка є невід'ємною частиною будинку. Тому суди виносять рішення, керуючись рішенням Конституційною Суду України № 4-рп/2004 від 02.03.2004р. у справі за конституційним зверненням громадян про офіційне тлумачення положень п. 2 ст. 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» про те, що для забудови арки у багатоквартирному будинку необхідна згода співвласників квартир багатоквартирного будинку та співвласників елементів зовнішнього благоустрою цього будинку, чим порушені їх житлові права та права власності [17].

На сьогодні фактично такі питання в Україні потребують прийняття рішення усіма власниками квартир чи нежитлових будинків. Інші підходи існують у РФ. У відповідності із ст. 44 ЖК РФ прийняття рішень про реконструкцію багатоквартирного будинку (у тому числі з його розширенням чи надбудовою) відноситься до компетенції загальних зборів власників приміщень у багатоквартирному будинку, а рішення з цього питання повинні прийматись більшістю не менше двох третин голосів від загальної кількості голосів власників приміщень у будинку.

Ще одне питання виникає на практиці: а чи можуть визнаватися новоствореними об'єктами права власності окремі об'єкти, створені в результаті поділу, виділу із спільної власності. Це, зокрема, стосується випадків, які передбачає Інструкція щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна, затверджена наказом

Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 18.06.2007 № 55 [18]. Як на наш погляд, у даному випадку не створюється новий об'єкт.

Об'єкти нерухомості, які були створені у такому порядку не можна визнати новоствореними, оскільки такі об'єкти створюються як самостійні інвентарні, а не матеріальні об'єкти

Критерії створення нового об'єкту нерухомого майна повинні визначитися тільки виходячи із технічних ознак і вони повинні бути встановлені у Державному класифікаторі нерухомого майна.

Новоствореним об'єктом нерухомості може бути визнаний тільки той, який створюється без використання іншого нерухомого майна (його структурний елементів). В зв'язку з чим не може бути визнаний новоствореним об'єктом нерухомого майна, який був створений шляхом зміни зовнішніх та внутрішніх параметрів нерухомості. У такому випадку повинні вноситися лише зміни до технічної документації об'єкту нерухомості.

## **1.2. Набуття права власності на збудований об'єкт нерухомості**

Цивільний кодекс України, що набув чинності 1 січня 2004 р., був покликаний, з-поміж іншого, чітко та однозначно вирішити досить спірне на той час питання щодо моменту виникнення права власності на новостворене нерухоме майно. Питання, відсутність однозначного законодавчого вирішення якого значно стримувало розвиток економічних відносин у державі, вирішується в книзі третій ЦК України, яким визначені нові юридичні факти, що у своїй сукупності породжують право власності на нерухоме майно. Водночас нововведений механізм не позбавлений певних недоліків.

Згідно із ч. 2 ст. 331 ЦК України право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації. Тобто основний акт цивільного законодавства України фактично визначив три моменти виникнення права власності на об'єкт новоствореного нерухомого майна: один, так би мовити, безумовний - момент завершення будівництва, та два випадки, які діють у разі якщо вони прямо передбачені законодавством - момент прийняття майна до експлуатації та момент його державної реєстрації.

Відповідно до ст. 18 Закону України «Про основи містобудування» новозбудовані об'єкти підлягають прийняттю в експлуатацію в порядку, встановленому Кабміном України. Експлуатація не прийнятих у встановленому законодавством порядку об'єктів забороняється. Згідно із ст. 182 ЦК України право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Отже, чинним на сьогодні законодавством для нерухомого майна передбачена як процедура його державної реєстрації, так і процедура прийняття майна в експлуатацію. Зрозуміло, що навіть за ідеальних умов неможливим є збіг у часі цих двох моментів, адже за ст. 19 ЗУ «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень» підставою для реєстрації права власності на майно є акт прийому нерухомого майна до експлуатації.

Законом України «Про основи містобудування» передбачено, що забудова земельних ділянок здійснюється після набуття права власності чи права користування земельною ділянкою у порядку, передбаченому законом,

та отримання дозволу на виконання будівельних робіт. Так, згідно із статтями 78, 92 і 93 Земельного кодексу України [19] земельні ділянки можуть перебувати у власності або у користуванні: постійному чи на умовах оренди.

Чинним законодавством не сприйнятий класичний принцип про набуття права власності на зведену нерухомість власником земельної ділянки, що обумовлено спадщиною радянського періоду. За чинним законодавством право власності на будівлю поряд із власником земельної ділянки набувають суб'єкти права постійного безстрокового користування й довічного наслідуваного володіння, а також особи, що користуються земельною ділянкою за договором. В останньому випадку при припиненні права користування земельною ділянкою доля будівлі, на ньому розташованої, вирішується угодою двох власників – земельної ділянки й нерухомості. У випадку недосягнення згоди така суперечка розглядається судом [20, 8].

Порядок набуття права власності та права користування земельною ділянкою визначається статтею 125 Земельного кодексу. Відповідно до положень вказаної статті право власності та право постійного користування на земельну ділянку виникає після одержання її власником або користувачем документа, що посвідчує право власності чи право постійного користування земельною ділянкою, та його державної реєстрації. Право на оренду земельної ділянки виникає після укладення договору оренди і його державної реєстрації.

Стаття 375 ЦК встановлює, що власник земельної ділянки має право зводити на ній будівлі та споруди, створювати закриті водойми, здійснювати перебудову, а також дозволяти будівництво на своїй ділянці іншим особам. Він набуває право власності на зведені ним будівлі, споруди та інше нерухоме майно.

Згідно зі ст. 25 Закону України «Про оренду землі» [21], орендар має право зводити на орендованій земельній ділянці будівлі і споруди лише за

письмовою згодою орендодавця з дотриманням встановленого законодавством порядку. Право забудови може також виникнути у забудовника на підставі суперфіцію (ст. 413 ЦК).

На практиці виникає питання щодо здійснення будівництва на земельній ділянці, яка належить на праві спільної часткової власності. І.В. Жилінкова зауважує, що хоча співвласники повинні діяти спільно при здійсненні права власності, кожен із них виступає як самостійний суб'єкт цивільних відносин. Ідея спільної часткової власності у тому і полягає, що майно належить усім співвласникам одночасно. [22, 337]. Як на наш погляд, при вирішенні питання забудови земельної ділянки, яка є спільною частковою власністю, повинна бути взаємна згода усіх співвласників.

Особа, яка має право на будівництво, іменується замовником. Відповідно до ст. 1 Закону «Про планування та забудову територій» [23] замовник – фізична або юридична особа, яка має у власності або у користуванні земельну ділянку і подала у встановленому законодавством порядку заяву (клопотання) щодо її забудови для здійснення будівництва або зміни (у тому числі шляхом знесення) об'єкта містобудування. Як на наш погляд, застосування терміну замовник є не досить коректним, враховуючи те, що досить часто власник (користувач) земельної ділянки будує об'єкт нерухомості не залучаючи підрядні організації. Тому більш доцільно повернутися до застосування у законі терміну «збудовник», а не замовник, як це було в первинній редакції Закону.

Слід зазначити, що постсоціалістичні країни мають різні підходи до визначення моменту набуття прав власності на новостворене майно. У відповідності із ст. 219 ЦК РФ право власності на будинки, споруди і інше новостворене нерухоме майно, яке підлягає державній реєстрації, виникає з моменту такої реєстрації. ЦК України не має єдиного підходу до визначення права власності на такі об'єкти.

Стаття 331 ЦК встановлює, що право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з

моменту завершення будівництва (створення майна), а якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. У випадку, коли право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації. Зазначена норма була піддана критиці в науковій літературі [24, 66].

О.В.Вороновою відзначається, що одна й та ж особа не може послідовно набувати тричі право власності на створене. Отже, можна припустити, що вказані у ч. 2 ст. 331 ЦК України моменти набуття права власності різняться за суб'єктами, а також, можливо, залежать від способу будівництва житла. Логічним завершенням процесу будівництва (створення) житла і появою нової нерухомої речі має бути саме момент державної реєстрації права власності і саме з цього моменту у особи має виникати право власності на житло, що має бути відображене в ч. 2 ст. 331 ЦК України. В зв'язку з чим вона пропонує визнавати момент набуття права власності на новостворені об'єкти з моменту реєстрації права власності у державному реєстрі прав на нерухоме майно та їх обмежень, а правовстановлюючим документом, на підставі якого здійснюється реєстрація, – свідоцтво про прийняття в експлуатацію певного об'єкта нерухомості [9, 63].

З цього приводу в літературі існують інші думки. Так, О.О. Гризихіна пропонує визнавати право власності на побудоване нерухоме майно з моменту приймання його в експлуатацію державною приймальною комісією і державної реєстрації [20, 20]. З такою думкою навряд чи можна погодитися.

О.В. Воронова справедливо вважає недоцільним визнавати правовстановлюючим документом для реєстрації права власності акт прийому в експлуатацію, оскільки він підтверджує тільки висновок державних органів щодо відповідності об'єкта нерухомості технічним вимогам. У зв'язку з цим заслуговує на увагу пропозиція вченого про видачу органами місцевого самоврядування особам, які збудували житло, такого

правовстановлюючого документу, як свідоцтво про прийняття в експлуатацію певного об'єкту нерухомості, включаючи і житло [25, 10].

Підтримуючи цю наукову позицію слід зазначити на те, що введення державної реєстрації прав на об'єкти нерухомості втратить будь-який правовий зміст і буде носити тільки інформаційний характер у випадку, коли право власності на новостворений об'єкт нерухомості буде виникати саме з прийняттям його в експлуатацію.

16 вересня 2008 року були внесені зміни до Закону «Про планування та забудову територій». Цей законодавчий акт був доповнений статтею 30-1, відповідно до якої прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів здійснюється на підставі сертифіката відповідності, який видається інспекціями державного архітектурно-будівельного контролю.

Сертифікат відповідності – це документ, що засвідчує відповідність закінченого будівництвом об'єкта проектній документації, державним будівельним нормам, стандартам і правилам. Форма сертифіката відповідності, форма заяви, що подається для одержання сертифіката, форма відмови у видачі сертифіката, форма акта готовності об'єкта до експлуатації, порядок видачі сертифікатів відповідності, порядок ведення їх реєстру, розмір та порядок внесення плати за їх видачу затверджуються Кабінетом Міністрів України.

Отже, цей документу не підтверджує право власності, а тільки підтверджує закінчення будівництва та відповідність проектній документації. Тому навряд чи є необхідність залишати у ЦК положення щодо можливості набуття права власності на новостворений об'єкт нерухомості саме з моменту прийняття його в експлуатацію.

Акт готовності відіграватиме другорядну роль у процесі набуття права власності на новостворені об'єкти нерухомості. Такий документ необхідно буде подавати для отримання сертифікату відповідності. 20 травня 2009 року набрала чинності постанова Кабінету Міністрів України № 534, якою затверджено нову редакцію Порядку прийняття в експлуатацію закінчених

будівництвом об'єктів. Порядком встановлений процес контролю та прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів Державною інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю; процедура прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів; строки прийняття їх в експлуатацію об'єктів [26].

Документ що підтверджує виникнення права власності на новостворене та реконструйоване нерухоме майно є свідоцтво про право власності на нерухоме майно.

Відповідно до ст. 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», свідоцтво про право власності на нерухоме майно, що підтверджує виникнення права власності при здійсненні державної реєстрації прав на нерухоме майно, видається фізичним та юридичним особам на новозбудовані, реконструйовані об'єкти нерухомого майна. Свідоцтво про право власності на нерухоме майно підписується державним реєстратором прав і засвідчується печаткою.

Наступним кроком є державна реєстрація права власності на об'єкти нерухомого майна. На даний час відповідно до п. 3 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інших законодавчих актів України» до 01 січня 2013 року державна реєстрація права власності та права користування (сервітут) на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках; права користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; права власності на об'єкти незавершеного будівництва, а також облік безхазяйного нерухомого майна, довірче управління нерухомим майном проводиться реєстраторами бюро технічної інвентаризації, створеними до набрання чинності цим Законом та підключеними до Реєстру прав власності на нерухоме майно.

Державна реєстрація прав на нерухоме майно – це офіційне визнання і підтвердження державою виникнення, обмеження, переходу або припинення



прав на нерухоме майно, яке супроводжується внесенням відповідного запису до Державного реєстру прав на нерухоме майно, який являє собою інформаційну систему відомостей про права, об'єкти та суб'єкти прав на нерухоме майно і головне, що держава гарантує достовірність зареєстрованих прав.

Державна реєстрація прав проводиться на підставі: 1) договорів, укладених у порядку, встановленому законом; 2) свідоцтв про право власності на нерухоме майно, виданих відповідно до вимог цього Закону; 3) свідоцтв про право власності, виданих органами приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді; 4) державних актів на право власності або постійного користування на земельну ділянку у випадках, встановлених законом; 5) рішень судів, що набрали законної сили; 6) інших документів, що підтверджують виникнення, перехід, припинення прав на нерухоме майно, поданих органу державної реєстрації прав разом із заявою (ст. 19 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»),).

Відповідно до п. 2.1 Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, для проведення державної реєстрації виникнення, переходу або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно власник (власники), інший правонабувач (правонабувачі) або уповноважена ним (ними) особа подає реєстратору БТІ заяву про державну реєстрацію прав.

В правовій науці встановлення державної реєстрації прав на нерухоме майно трактується неоднозначно. Існує думка щодо позитивної оцінки державної реєстрації прав на нерухоме майно. Цей процес, зазначає І.А. Спасибо, має правовстановлювальне значення [27, 17].

О.О. Коротких відмічає, що специфіка правового регулювання права власності на нерухоме майно особливо яскраво виражена в інституті закріплення речових прав на нерухомість. Розвиток цього інституту

визначався метою надати праву власності більш твердий та безспірний характер, який забезпечувався реєстрацією даного права [28, 8]

Разом з тим деякі вчені бачать у такій реєстрації порушення прав і свобод людини. Так, С.С. Овчарук зазначає, що враховуючи конституційне закріплення головного обов'язку держави щодо утвердження і забезпечення прав і свобод людини (ст. 3), принципи непорушності права власності (ч. 1 ст. 41) та права мирного володіння ним, що обумовлене Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод та Першим Протоколом, принцип верховенства права (ч. 1 ст. 8) та обов'язковість виконання означених визнається, що держава має право на прийняття тільки таких законів, які є необхідними для здійснення контролю за користуванням майном відповідно до загальних інтересів або для забезпечення сплати податків чи інших зборів або штрафів. Перелік встановлених Протоколом адміністративно-правових заходів з боку держави є вичерпним і не підлягає довільному тлумаченню іншими законами та адміністративно-правовими нормами, а тому встановлення іншого, ніж це встановлено Основним Законом та Протоколом, порядку посвідчення прав та юридичних фактів є неконституційним і таким, що звужує зміст прав людини. Наведене є підставою для скасування відповідних положень ЦК України (статті 182, 316), та прийнятих на їх основі законодавчих та нормативно-правових актів [29, 17].

Процес становлення в Україні системи реєстрації прав власності на об'єкти нерухомого майна на даний час увійшов у якісно нову стадію свого розвитку, хоча і не обіцяє швидкого врегулювання актуальних проблем у цьому напрямку діяльності, проте сподіваємося, що створювана система забезпечить існування досконаліших механізмів гарантування і захисту прав власників нерухомості. Згідно Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» від 11.02.2010 р., вже з 01 січня 2012 року спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої

влади з питань державної реєстрації прав визначається Міністерство юстиції України, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав, та його територіальні органи, які є органами державної реєстрації прав.

Крім того, закон передбачає створення державного підприємства в сфері управління Міністерства юстиції України, на якого будуть покладені функції адміністратора Державного реєстру прав, яке має здійснювати заходи із створення та супроводження програмного забезпечення Державного реєстру прав та відповідає за технічне і технологічне забезпечення, збереження та захист даних, що містяться у Державному реєстрі прав.

На думку авторів, концентрація функцій реєстрації в одному органі є такою, що відповідає вимогам сьогодення..

### **Висновки до розділу 1:**

1. Критерії створення нового об'єкту нерухомого майна повинні визначитися тільки виходячи із технічних ознак. Новоствореним об'єктом нерухомості може бути визнаний тільки той, який створюється без використання іншого нерухомого майна (його структурний елементів). В зв'язку з чим не може бути визнаний новоствореним об'єкт нерухомого майна, який був створений шляхом зміни зовнішніх та внутрішніх параметрів нерухомості. У такому випадку повинні вноситися лише зміни до технічної документації об'єкту нерухомості.

2. Сертифікат відповідності – це документ, що засвідчує відповідність закінченого будівництвом об'єкта проектній документації, державним будівельним нормам, стандартам і правилам. Він не підтверджує право власності, а тільки підтверджує закінчення будівництва та відповідність проектній документації. Тому навряд чи є необхідність залишати у ЦК

положення щодо можливості набуття права власності на новостворений об'єкт нерухомості саме з моменту прийняття його в експлуатацію.

З нашого погляду справедливою є критика норми ст. 331 ЦК України, що встановлює три способи виникнення права власності на новостворене нерухоме майно: з моменту завершення будівництва; з моменту прийняття до експлуатації; з моменту державної реєстрації. Ми поділяємо думку про те, що моментом виникнення права власності на нерухоме майно є виключно момент державної реєстрації такого права.

## РОЗДІЛ 2

### НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НОВОСТВОРЕНЕ НЕРУХОМЕ МАЙНО ЗА ОКРЕМИМИ ВИДАМИ ДОГОВІРНИХ ФОРМ

#### 2.1. Набуття права власності на новостворений об'єкт нерухомості учасниками фонду фінансування будівництва

М.К. Галянтич відмічає, що скорочення обсягів фінансування житлового будівництва із державного та місцевих бюджетів, зниження платоспроможності населення, недостатня державна підтримка приватного житлового будівництва, недосконалість системи, пов'язаної з обслуговуванням житлового фонду, призводить до загострення соціальних питань у суспільстві. Можна констатувати, що з моменту отримання незалежності держава виявилася неспроможною перебороти недосконалість системи адміністративного розподілу житла і перейти до нової системи, що будується на ринкових само регуляторах. Незважаючи на прийняття значної кількості нормативних актів, в Україні немає єдиної концепції щодо реалізації конституційного права громадян на житло [30, 5]. З такою думкою не можна не погодитися.

Не дивлячись на те, що в Україні не затихають скандали з будівельними фінансовими шахрайствами, в нашій державі не створено дієвих правових механізмів забезпечення гарантування прав осіб, які вкладають грошові кошти в будівництво нерухомості.

19 червня 2003 року був прийнятий Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [31], який визначив загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування масового будівництва житла.

Фонд фінансування будівництва (ФФБ) є накопиченням коштів, які передаються установником на будівництво об'єктів нерухомості фінансовій установі, яка від свого імені в інтересах установників здійснює управління майном і управління залученими коштами згідно із законодавством, Правилами фонду та отримала в установленому порядку дозвіл/ліцензію (управитель). Учасниками (установниками) фонду є юридичні та фізичні особи, які передають майно управителю в довірчу власність на підставі договору управління майном.

На перший погляд створення такого фонду фінансовими установами, які їм управляли, могло стати гарантією для учасників такого фонду з набуття права власності на нерухомість. Фінансова установа повинна була стати професійним представником інвестора для встановлення відносин із забудовником.

Поняття договору, який укладається між установником та управителем, дає ст. 1 Закону «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», яка визначає, що договір управління майном – це договір, за яким установник управління передає управителю у довірчу власність майно з метою досягнення визначених ним цілей та встановлює обмеження щодо окремих дій управителя з управління цим майном. За цим Законом договором управління майном для фонду фінансування будівництва є договір про участь у ФФБ, але така вказівка закону є не досить коректною.

Як відмічається вченими за своєю правовою природою договори, які укладають учасники ФФБ, є договорами управління майном [9, 106]. З такою думкою слід погодитися.

Дійсно, якщо проаналізувати норми ЦК України, які регулюють договір управління майном, то за цим договором виникають відносини, відповідно до яких одна сторона (установник управління) передає другій стороні (управителеві) на певний строк майно в управління, а друга сторона зобов'язується за плату здійснювати від свого імені управління цим майном в

інтересах установника управління або вказаної ним особи (вигодонабувача). При цьому договір управління може засвідчувати виникнення в управителя права довірчої власності (ст. 1029 ЦК).

Як бачимо, Закон та ЦК встановлює однакові істотні умови договору. В зв'язку з чим можна зробити висновок, що між установником та управителем ФФБ виникають договірні відносини з управлінням майном.

Р.А. Майданик визначає поняття довірчої власності у вузькому та широкому змісті. При цьому у вузькому розумінні довірчими виступають цивільні правовідносини, уповноважений суб'єкт яких (фідуціарій) наділений фідуціарними, надмірними для досягнення мети повноваженнями на умовах правочинів доброї совісті (*obligationes bonae fidei*), зміст котрих визначається не їх умовою, а справжніми намірами сторін, або якщо вони незрозумілі – нормами моралі та правилами професійної етики про добросовісність, розумність і чесну ділову практику, визнаними нормами права або звичаями, а у широкому розумінні під довірчими слід розуміти цивільні правовідносини доброї волі, зміст котрих полягає у наданні права, більшого за звичайне, або захисті можливостей без суб'єктивного права, що ґрунтуються на добрій совісті і правових нормах або лише на добрій совісті і виникають за волевиявленням суб'єкта права (фідуціарний заклад, управління майном, дилерський договір), незалежно або всупереч його волі (*negotiorum gestio*, незаконне володіння, кондикційні зобов'язання), а також з недозрілих, вироджених та інших незавершених зобов'язань.

Довірчі операції – це комплекс дій (юридичних та (чи) фактичних), пов'язаних з наданням агентських та інших послуг за дорученням клієнта компанії та управлінням майном установника трасту чи довірчого управління, що здійснюється на користь та в інтересах вигодонабувача з метою отримання останнім певного позитивного ефекту чи задля досягнення визначеної установником трасту (довірчого управління) спеціальної цілі.

Здійснюючи право довірчої власності управитель не має права: доручити здійснення управління майном іншим особам та зобов'язаний

здійснювати управління майном особисто; використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеним у договорі управління майном; на свій розсуд припиняти управління майном або в односторонньому порядку розривати договір управління майном, крім випадків невиконання установниками управління майна своїх зобов'язань, передбачених договором про участь у ФФБ; вимагати від установника управління майна виконання всіх своїх зобов'язань у разі, якщо управитель не виконує свої зобов'язання за договором управління майном; встановлювати обов'язкові для установника управління майна умови, з якими останній не мав можливості ознайомитися перед укладенням договору управління майном, за винятком норм, встановлених законодавством (ст.8 Закону).

Управителем може бути фінансова установа, статутний капітал якої становить не менше одного мільйона євро, який повинен бути повністю сплачений виключно грошовими коштами до початку залучення коштів від установників управління майном, а забудовником – особа, яка згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклала договір з управителем. Якщо припустити те, що вартість будівництва багатоквартирного будинку набагато перевищує статутний капітал фінансової установи, то такі вимоги до статутного капіталу не мають ні якого сенсу.

ФФБ може бути двох видів – ФФБ виду А та ФФБ виду Б. Фінансування будівництва за рахунок коштів ФФБ виду А управитель здійснює за рахунок отриманих в управління коштів, за винятком оперативного резерву, в порядку, визначеному договором, у межах вартості будівництва, а фінансування виду Б управитель здійснює за рахунок отриманих в управління коштів у порядку, визначеному договором, у межах вартості будівництва відповідно до графіків фінансування та будівництва, погоджених управителем і забудовником за кожним об'єктом будівництва, що є невід'ємною частиною договору. У разі, якщо обсяг фактично залучених



від довіритель коштів менший обсягу, визначеного графіком фінансування, управитель здійснює фінансування будівництва за рахунок інших джерел.

Управитель укладає із забудовником договір, за яким забудовник зобов'язується збудувати один або декілька об'єктів будівництва, ввести їх в експлуатацію в установленому законодавством порядку та передати об'єкти інвестування установникам цього фонду у строки та на умовах, визначених Законом, Правилами фонду та договором управління майном, а управитель зобов'язується здійснювати фінансування будівництва цих об'єктів будівництва на умовах договору. Договір між забудовником та управителем ФФБ має обов'язково містити зобов'язання забудовника після закінчення будівництва передати об'єкти інвестування у власність довірителям ФФБ на умовах цього Закону та Правил ФФБ.

Вважаємо, що Закон не досить коректно застосовує термін «передача об'єкту інвестування», оскільки первинним власником об'єктом інвестування є установник ФФБ.

Об'єкт інвестування – це квартира або приміщення соціально-побутового призначення (вбудовані в житлові будинки або окремо розташовані нежитлові приміщення, гаражний бокс, машиномісце тощо) в об'єкті будівництва, яке після завершення будівництва стає окремим майном (ст. 1 Закону). Але передача об'єкту інвестування від забудовника до інвестора не провадиться, оскільки забудовник не набуває право власності на новостворений об'єкт нерухомого майна.

Стаття 10 Закону встановлює, що виконання зобов'язань забудовника за договором, укладеним між забудовником та управителем фонду, забезпечується встановленням іпотеки. Предметом іпотеки за іпотечним договором можуть бути майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, або, за згодою управителя, об'єкт незавершеного будівництва, або інше нерухоме майно, яке належить забудовникові на праві власності. Іпотечний договір має бути укладений у письмовій формі та нотаріально посвідчений відповідно до закону. В договорі має бути передбачене

зобов'язання забудовника уступити управителю майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, у разі виникнення обумовленого цим договором ризику невиконання забудовником своїх зобов'язань перед управителем

Отже, предметом іпотеки є майнові права, а не об'єкт інвестування. Але, які саме майнові права Закон не визначає. Вважаємо, що такими майновими правами є право забудовника на набуття у власність нерухомого майна, який він будує на відведеній для цих цілей земельній ділянці. В зв'язку з цим можна відмовитися від іпотеки об'єктів незавершеного будівництва.

При внесенні коштів довірителем до ФФБ управитель зобов'язаний закріпити за довірителем відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною вимірної одиниці цього об'єкта інвестування та одночасно внести відповідну інформацію до системи обліку прав вимоги довірителів ФФБ, а право вимоги на відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування виникає у довірителя з моменту передачі коштів в управління управителю ФФБ. Закріплення об'єкта інвестування за довірителем – це встановлення правовідносин між довірителем та управителем на підставі договору про участь у ФФБ, за яких у довірителя виникає право вимоги на цей об'єкт інвестування в майбутньому.

Вимірна одиниця об'єкта інвестування – це встановлена правилами фонду фінансування будівництва одиниця виміру об'єкта інвестування, яка визначається в метричних одиницях або в частках (відсотках) цього об'єкта інвестування як єдиного цілого (ст. 1 Закону).

Як на наш погляд, за довірителем повинно бути закріплена не вимірна одиниця в метричних одиницях або в частках (відсотках) цього об'єкта інвестування як єдиного цілого, а конкретний об'єкт прав, на який у майбутньому виникне права власності (квартира, частка у загальному майні, гараж, нежиле приміщення). Якщо забудовник починає будівництво, то він вже має проект об'єкту нерухомості, тому йому відомо, які самі складові

існують у такому об'єкті (кількість квартир, нежитлих приміщень, частка у спільному майні багатоквартирного будинку).

Тому за установником фонду потрібно закріплювати не вимірні одиниці, а право на набуття у власність конкретного об'єкту інвестування (квартири чи нежитлового приміщення).

Забудовник зобов'язаний надати управителю ФФБ для відкриття фінансування об'єкта будівництва: документи, що підтверджують право користування земельною ділянкою, на якій має бути споруджений об'єкт будівництва; позитивний висновок комплексної державної експертизи проектної документації; дозвіл на виконання будівельних робіт, який не видається без затвердженої у відповідності із законодавством документів; зареєстрована та опублікована проектна декларація. Постановою Кабінету Міністрів України від 22 липня 2009 р. № 759 затверджений Порядок реєстрації проектної декларації [32]. Відповідно до п.2 забудовник у разі спорудження об'єктів житлового будівництва, фінансування спорудження яких здійснюється з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, зобов'язаний зареєструвати проектну декларацію, яка містить інформацію про забудовника, підрядну організацію, управителя фонду фінансування будівництва, об'єкт будівництва і об'єкти інвестування. Реєстрація проектної декларації проводиться Держархбудінспекцією та її територіальними органами .

Тобто, на час створення ФФБ, як управителю, так і забудовнику відома технічна характеристика будівлі, а тому є можливість не визначати права установника «вимірними одиницями», а конкретним правом на набуття у власність об'єкту інвестування (квартири, нежитлового приміщення).

На практиці виникає питання, щодо можливості заміни довірителя ФФБ. Так, позивач звернулась до суду і просила визнати право власності на об'єкт незавершеного будівництва за адресою. Позовні вимоги обґрунтовані тим, що між інвестором довірителем та відповідачем по справі (ТОВ «Фінансова установа «Інвестбуд» ) було укладено договір про участь у фонді

фінансування будівництва на виконання, якого інвестором було внесено 100% від вартості об'єкта будівництва на рахунок Управителя. Надалі між інвестором та позивачкою по справі було укладено договір відступлення права вимоги на об'єкт інвестування. Згідно вказаного договору до позивача по справі відійшли всі права та обов'язки за Договором про участь у фонді фінансування будівництва. Задовольняючи позов суд зазначив, що відповідно до ч.3 ст.331 ЦК України, до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна). У разі необхідності особа, зазначена в абзаці першому цієї частини, може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва, право власності на який реєструється органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно на підставі документів, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення об'єкта нерухомого майна, проектно-кошторисної документації, а також документів, що містять опис об'єкта незавершеного будівництва. Враховуючи вищезазначене, право власності на об'єкт незавершеного будівництва виникає незалежно від його державної реєстрації [33].

Як на наш погляд, у даному випадку на незавершений об'єкт нерухомості не потрібно було визнавати право власності за інвестором, який набув це право виходячи із договору уступки права вимоги.

Законодавство передбачає можливість заміни осіб (як кредитора, так і боржника) при збереженні предмета і змісту зобов'язання. При цьому відповідний суб'єкт вибуває, а його права та обов'язки переходять до особи, що його замінює. Заміна кредитора може відбуватися на підставах, встановлених ст. 512 ЦК. Такою підставою може бути відступлення права вимоги (цесія), що відбувається за двостороннім правочином (договором), який укладається між первісним кредитором (цедентом) та новим кредитором (цесіонарієм). Отже, для набуття у випадку уступки прав за договором управління учасника ФФБ не має необхідності визнавати права

власності за новим кредитором (цесіонарієм), оскільки останній набуває право на набуття у власність об'єкту інвестування.

Визначаючи механізми залучення коштів та отримання житла у власність, Закон «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» не зазначає ні підстав, ні моменту набуття права власності на об'єкт будівництва.

Стаття 19 Закону встановлює наступні підходи щодо оформлення документів на право власності членів ФФБ:

1) забудовник письмово повідомляє про це управителя та надає дані щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування, отримані від органів, що здійснюють реєстрацію права власності на нерухоме майно. Відповідно до 1.2, 1.4 Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.04.2001р. № 127, згідно яких технічна інвентаризація новозбудованих (реконструйованих) та наявних об'єктів проводиться бюро технічної інвентаризації з метою визначення їх фактичної площі.

2) управитель ФФБ надає забудовнику перелік довіритель, які мають право отримати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування, відповідно до отриманих довірителями від управителя майнових прав на ці об'єкти інвестування.

3) довіритель за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування здійснює остаточні розрахунки з управителем ФФБ та отримує в управителя ФФБ в обмін на свідоцтво про участь у ФФБ довідку, яка є документом, що підтверджує право довірителя на набуття у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування.

4) для подальшого оформлення права власності на закріплений за ним об'єкт інвестування, довіритель передає забудовнику отриману довідку.

5) забудовник та довіритель підписують складений забудовником акт прийняття-передачі об'єкта інвестування для оформлення правовстановлюючих документів.

б) оформлення права власності на житло здійснюється забудовником за свій рахунок, а оформлення права власності на нежитлові приміщення здійснюється довірителем самостійно та за свій рахунок на підставі документів, отриманих від забудовника.

7) органи місцевого самоврядування оформлюють право власності довірителя на об'єкт інвестування на підставі довідки про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування.

Перелік документів, відповідно до яких інвестор отримує свідоцтво про право власності, визначають місцеві органи влади чи місцевого самоврядування. Відповідно до пунктів 9-12 Положення про порядок оформлення права власності на об'єкти нерухомого майна, затвердженого розпорядженням КМДА від 31 серпня 2001 р. № 1820, надаються документи, які підтверджують права забудовника на будівництво та прийняття в експлуатацію житлового будинку, перелік інвесторів, які приймали участь в будівництві, перебудові чи реконструкції (за наявності сторонніх інвесторів), а також договір про інвестування будівництва, перебудови чи реконструкції об'єкта, в т. ч. в порядку пайової участі (інвестиційний договір тощо); документи, які підтверджують фінансування будівництва (перебудови, реконструкції) об'єкта, в т. ч. в порядку пайової участі; акт прийому-передачі об'єкта у власність інвестора.

Отже, як бачимо, Положення не визначає перелік документів, які надаються установником для отримання свідоцтва про право власності саме для учасників ФФБ. Не можна не зазначити на те, що порядок оформлення свідоцтва про права власності визначається не законом, а локальними нормативними актами, які приймаються органами місцевого самоврядування. Все це не сприяє гарантування набуття права власності об'єктів інвестування як установниками, так і вигодонабувачами.

Існують різні пропозиції щодо виходу із цієї ситуації. О.В. Воронова пропонує провадити державну реєстрацію договорів про участь у ФФБ і набуття чинності такими договорами тільки після державної реєстрації та визнання правостановлювальним документом, на підставі якого реєструється право власності в учасника ФФБ, договору управління майном з відміткою управителя фонду про повну сплату внесків до фонду та забудовника про передачу квартири учаснику [9, 106].

Цю пропозицію критикує М.В. Скаржинський, який зауважує, що слабким місцем такої процедури є невизначеність правового режиму і недостатня «прозорість» процедури вчинення відповідних «відміток» управителя фонду та забудовника на договорі управління майном, підтвердження правомірності яких бажано було б нотаріально посвідчувати, що однак не є можливим, оскільки останні мають характер фактичних обставин, що не входять до юридичного складу договору управління майном, інвесторів (довірителів) слід визнати передбачено Законом про фінансово-кредитні механізми управління при масовому будівництві житла надану довірителю (інвестору) довідку про повну сплату внесків до фонду, яка підтверджує виконання договору управління майном, і з цього моменту в індивідуального інвестора виникає право власності на житло як об'єкт будівництва в межах діяльності фонду (у даному випадку – ФФБ). У зв'язку з цим він пропонує розглядати договір управління майном між управителем і довірителем як правостановлювальний документ спорудженого індивідуального житла (тобто квартири) під відкладальну умову видачі інвестору свідоцтва про повну сплату внесків до фонду виду ФФБ, що дасть можливість надійніше захистити інтереси індивідуальних інвесторів у відносинах за такими видами колективного інвестування [34, 67-68].

Вважаємо, що як у першому, так і другому випадку навряд чи можна погодитися з необхідністю визнавати договір довірчого управління як підставу набуття права власності на житло в учасників ФФБ, оскільки ані довіритель, ані управитель не мають майнових прав на об'єкт інвестування.

Таке право має лише забудовник, оскільки тільки у нього є право на користування земельною ділянкою.

Н.В.Дроздова пропонувала з метою введення обов'язкової державної реєстрації договорів з масового будівництва житла внести відповідні зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», а саме: підпункт 2 п.1 ст.4 закону доповнити підпунктом «е» наступного змісту: «право на об'єкт інвестування (квартиру, будівлю тощо), який перебуває в процесі будівництва та закріплений за відповідною особою на підставі договору з будівництва житла (інвестиційного, про пайову участь у будівництві, про участь у фонді фінансування будівництва тощо)» [35, 6].

Зазначено норма передбачала види прав, які підлягають реєстрації. Оцінюючи позитивну таку пропозицію, все ж таки слід зазначити, що право на набуття у власність нерухомого майна може бути отримано не тільки у випадку інвестиційного будівництва, але і на підставі інших цивільних договорів.

Так, договором будівельного підряду може бути передбачено передачу права на набуття права власності на частини об'єктів нерухомості (квартир, нежилых приміщень, тощо) генеральному підряднику, як форми оплати за виконану роботу. Хоча на практиці у договорах будівельного підряду передбачають передачу у власність генеральному підряднику саме окремих видів нерухомості (квартир, нежилых приміщень, частини будівлі, тощо). Але таке положення викликає необхідність первинної державної реєстрації права власності на замовника, а вже після такої реєстрації передачу прав на ці об'єкти генеральному підряднику. Тому більш правильним є закріплення у договорі будівельного підряду передачі права на набуття права власності на об'єкти нерухомості. У такому випадку, замовник, провадячи державну реєстрацію об'єкту нерухомості на підставі сертифікату відповідності, зобов'язаний надавати також договір



будівельного підряду для набуття у генерального підрядника права власності на новостворений об'єкт.

І.М. Кучеренко пропонує, що у державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обмежень потрібно реєструвати: права забудовника на будівництво житлового будинку, право інвестора на отримання у власність житла у будинку, який будує забудовник. Таку реєстрацію прав інвестора на отримання у власність житла, яке будує забудовник, вона пропонує вважати обтяженням прав забудовника як особи, яка володіє земельною ділянкою на праві власності чи оренди та має право на набуття права власності на житловий будинок, який будується на цій земельній ділянці [36, 106].

Останню пропозицію можна підтримати, оскільки у випадку її реалізації установник ФФБ повинен мати гарантовані права для набуття права власності на новостворене нерухоме майно не тільки після отримання свідоцтва про право власності, а з моменту укладення договору управління майном (участі у ФФБ).

Згідно з загальним правилом, встановленим ч.1 ст. 1034 ЦК України, вигоди від майна, що передане в управління, належать установникові управління, тобто особі, яка є власником майна (ч.1 ст. 1032 ЦК України). Особа, яка не є власником майна, переданого в управління, але отримує згідно з договором управління вигоди від цього майна, є вигодонабувачем (ч.2 ст. 1034 ЦК України). Якщо у договорі управління майном вказано вигодонабувача, то за своєю правовою природою, такий договір є договором, укладеним на користь третьої особи.

Особливість правового статусу вигодонабувача полягає в тому, що він не бере участі в укладенні договору, але з моменту вираження ним наміру скористатися цим правом (отримати вигоди від договору управління) набуває самостійні права на вигоди від використання майна, переданого в управління.

Відповідно до договору управління майном у ФФБ між довірительом та управителем на підставі договору про участь у ФФБ, виникають відносини

відповідно до яких за установником закріплюється об'єкт інвестування та виникає право вимоги на цей об'єкт інвестування в майбутньому.

Установник ФФБ визнається Законом «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» інвестором. Так, ст. 13 Закону, яка, розкриваючи систему функціонування ФФБ, передбачає, що ця система повинна передбачати «передачу управителем довірителям, які повністю проінвестували закріплені за ними об'єкти інвестування, майнових прав на ці об'єкти інвестування за договором про уступку майнових прав».

Закон, розкриваючи систему функціонування ФФБ, передбачає, що ця система повинна передбачати «передачу управителем довірителям, які повністю проінвестували закріплені за ними об'єкти інвестування, майнових прав на ці об'єкти інвестування за договором про уступку майнових прав».

Якщо ж договір про участь у ФФБ укладається на користь третьої особи, то така третя особа набуває права, в тому числі й права вимоги про передачу йому об'єкту інвестування, установника управління, тобто, іншими словами, набуває прав інвестора. Відповідно, третя особа, яка є вигодонабувачем за договором про участь у ФФБ, отримує документи, які підтверджують право власності на збудований об'єкт інвестування, в порядку, передбаченому законодавством для інвестора.

На відміну від ЦК Закон не передбачає права установника ФФБ вказувати в у договорі вигодонабувача. Однак, в той же час, Закон не містить заборони про можливість укладення договору про участь у ФФБ на користь третьої особи, а до того ж, в Пунктом 2 Розділу VI «Прикінцеві положення» Закону, передбачено, що відносини щодо залучення коштів в управління з метою фінансування будівництва житла та особливості управління ними регулюються цим Законом та іншими законодавчими актами України в частині, що не суперечать цьому Закону.

За загальним правилом, передбаченим ст. 636 ЦК України, третя особа, на користь якої виконується обов'язок, може бути вказана в договорі,

а може і не бути вказана в договорі. Якщо третя особа в договорі не вказується, то вона може бути вказана в іншому документі, наприклад, в листі, адресованому боржнику. Але ч. 2 ст. 1034 ЦК визначаючи право на отримання вигоди від договору вигодонабувачем, встановлює необхідність зазначення цієї особи у договорі. При цьому право на зазначення вигодонабувача у договорі не залежить від волі управителя. Це право належить тільки установнику.

Оскільки відносини між установником та управителем ФФБ засновуються на договорі управління майном, то відповідно до ч. 2 ст. 1034 ЦК вигодонабувач повинен бути вказаний у договорі управління майном установником на момент укладення цього договору, або шляхом внесення до нього змін установником. Відповідно, якщо вигодонабувач не був вказаний при укладенні договору управління майном, то установник має право внести в договір відповідні зміни односторонньому порядку.

Ст. 15 Закону встановлює, що після внесення довірителем коштів до ФФБ управитель видає довірителю свідоцтво про участь у ФФБ – документ, що підтверджує участь довірителя у ФФБ. Відповідно до ст. 19 Закону, на підставі даних щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування довіритель отримує в управителя ФФБ довідку за встановленою формою в обмін на свідоцтво про участь у ФФБ. Довідка є документом, що підтверджує право довірителя на отримання у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування.

Враховуючи те, що зазначена довідка підтверджує право на отримання об'єкта інвестування у власність, то в цьому документі (довідці) має бути зазначений вигодонабувач, оскільки саме вигодонабувач наділяється правом отримувати вигоди за договором управління майном, якщо він вказаний в договорі. Отже довідка має підтверджувати право вигодонабувача на набуття права власності на об'єкт інвестування.

В той же час, видача такого свідоцтва не можлива без згоди вигодонабувача. Ч.4 ст. 636 ЦК встановлює, що у випадку, коли особа

відмовилася від права, наданого їй на підставі договору, сторона яка уклала договір на користь третьої особи, може скористатися цим правом, якщо інше не встановлено договором.

Отже, для виникнення права третіх осіб не потрібно їх згода, а тільки не заперечення. Що стосується договорів управління майном, то ЦК не встановлює ніяких особливих повідомлень третім особам щодо набуття ними статусу вигодонабувача, а навпаки закріплює положення щодо припинення договору управління майном у разі відмови вигодонабувача від одержання винагороди за договором (п.4 ч.1 ст. 1044 ЦК). Як бачимо, це положення суперечить ч.4 ст. 636 ЦК, яка надає право стороні яка уклала договір на користь третьої особи, скористатися цим правом у випадку, коли третя особа відмовилася скористатися цим право. Ця суперечність повинна бути усунена з наданням пріоритету ч. 4 ст. 634 ЦК.

Для визначеності намірів вигодонабувача щодо набуття права власності новоствореного об'єкту нерухомості необхідно виявлення ним волі. Тому, як на наш погляд, при видачі свідоцтва про участь у ФФБ, управителю повинні бути надані відповідні документи щодо не заперечення вигодонабувача набути право власності на об'єкти нерухомості.

Відповідно до ст. 11 Закону управитель ФФБ при здійсненні управління ФФБ несе відповідальність: за дотримання обмежень довірчої власності управителя, визначених Правилами ФФБ та визнаних довірителями ФФБ та за виконання своїх зобов'язань перед довірителями ФФБ у межах цього Закону та договору про участь у ФФБ. В той же час він не несе відповідальності власним майном за виплату коштів довіртелю ФФБ в разі його відмови від участі у ФФБ виду А, якщо управитель ФФБ дотримався встановлених Правилами ФФБ процедур щодо забезпечення можливості отримання довіртелем коштів з ФФБ на вимогу довірителя. Такі обмеження у відповідальності управителя не стимулюють його до виконання зобов'язань. Також не може не викликати критику положення зазначеної вище статті, відповідно до якого управитель тільки за дорученням

довірителів виступає в інтересах довірителів позивачем у разі невиконання забудовником своїх зобов'язань щодо строків спорудження і якості об'єктів будівництва та передачі об'єктів інвестування довірителям у власність. Як на наш погляд, це повинно бути не правом, а обов'язком управителя щодо захисту прав установника, який управитель повинен виконувати відповідно до договору. Ще одне зауваження хотілося б дати щодо некоректного застосування терміну «доручення», оскільки скоріше у такому випадку потрібно застосовувати термін «довіреність».

Що ж стосується вартості будівництва, то загалом включення в ці процеси фінансової установи тільки привело до його подорожчання. І виною цьому є сам Закон, який надає право управителя отримувати кошти як від забудовника так і від установка. Відповідно до ст. 21 Закону за перерахування коштів на фінансування будівництва управитель отримує винагороду для ФФБ виду А від забудовника у розмірі, строки та в порядку, погоджені із забудовником при укладанні договору. Але опосередковано ці кошти сплачує установник.

За здійснення управління коштами, переданими управителю в управління, довіритель сплачує управителю винагороду у розмірі, строки та в порядку, визначені у договорі про участь у ФФБ, але не більше п'яти відсотків від суми коштів, переданих в управління. Отже, вартість будівництва збільшується на 5 відсотків. Закон також передбачає, що за здійснення послуг управителем щодо зміни об'єкта інвестування, уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам, часткового повернення коштів з ФФБ та оформлення відмови від участі у фонді. довіритель сплачує управителю ФФБ винагороду в порядку, визначеному у договорі про участь у ФФБ, у розмірі: за оформлення зміни об'єкта інвестування – у розмірі не більше одного відсотка від вартості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про оформлення операції зміни об'єкта інвестування; за оформлення уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ третім

особам – у розмірі не більше п'яти відсотків від вартості закріплених за довірительом вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про оформлення операції уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ; оформлення відмови довірителя від участі у ФФБ – у розмірі не більше п'яти відсотків від вартості закріплених за довірительом вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подачі заяви про відмову довірителя від участі у ФФБ. Що стосується останніх видів послуг, то загалом встановлена вартість цих послуг не відповідає витратам, які управитель здійснює при їх наданні.

Отже, як бачимо набуття права власності учасниками ФФБ є досить складним та законодавчо невизначеним процесом і не надає установником цих фондів гарантованого набуття у власність квартир та нежитлових приміщень.

## **2.2. Набуття права власності на об'єкти нерухомості, які надаються власникам приміщень, відчужених під час комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду**

З метою поліпшення умов проживання населення у будинках перших масових серій, збудованих в 60 – 70 роках 14 травня 1999 року Кабінетом Міністрів прийнята постанова № 820 «Про заходи щодо реконструкції будинків перших масових серій» [37]. Цією постановою була затверджена Програма реконструкції житлових будинків перших масових серій та утворена Міжвідомча координаційна комісія з питань реконструкції житлових будинків перших масових серій. Раді міністрів Автономної Республіки Крим, обласним, Київській та Севастопольській міським державним адміністраціям було доручено розробити та затвердити

регіональні програми реконструкції житлових будинків перших масових серій з визначенням заходів щодо організаційного забезпечення їх реалізації та забезпечити проведення в 1999-2001 роках експериментальної реконструкції окремих житлових будинків перших масових серій.

У програмі зазначалося на необхідність удосконалення законодавства, зокрема щодо механізму захисту прав фізичних і юридичних осіб – учасників реконструкції житлового фонду та забезпечення виконання ними взаємних зобов'язань, зокрема створення фінансово-інвестиційного механізму реконструкції житлового фонду із залученням позабюджетних коштів, надання громадянам субсидій та пільгових кредитів. На виконання цієї постанови планувалося здійснювати пілотні проекти реконструкції будинків перших масових серій.

Але фактично регіональні програми реконструкції житлових будинків перших масових серій не виконувалися, не розроблялися схеми фінансування та не впроваджуються пілотні проекти, як це передбачено постановою Кабінету Міністрів України від 14 травня 1999 р. № 820. Однією з основних причиною цього було відсутність правового механізму набуття права власності на житло у мешканців на новозбудовані житлові будинки.

22 грудня 2006 року вступив в дію Закон «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» [38]. Прийняття зазначеного закону було викликано тим, що на сьогодні в Україні існує досить великий дефіцит житла. І це пов'язане не тільки з його кількісними показниками, але і якістю житла. Прийняття Закону стало однією з можливостей поліпшення житлових умов громадян, які проживають у застарілому житловому фонду.

В той же час вже сьогодні ставиться питання про внесення змін до цього Закону. Так, у Плані заходів на реалізацію пріоритетів діяльності Кабінету Міністрів України у 2008 році, який затверджений розпорядженням Кабінету Міністрів України від 27 лютого 2008 р. № 383-р, вказується на необхідність розроблення законопроекту про внесення змін до Закону

України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» та науково-методичне супроводження реалізації пілотних проектів з комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду.

На виконання положень Закону було прийняті ряд нормативних актів, які повинні були б забезпечити реалізації цього закону, включаючи і органами місцевого самоврядування.

Не можна не відмітити те, що навряд чи прийняття цього Закону має єдину мету – поліпшення житлових умов власників житла (нежилих приміщень) у застарілому житловому фонді.

Ні для кого не секрет, що така реконструкція буде провадиться там, де існує можливість сучасної багатоповерхової забудови, враховуючи обмеженість земельних ділянок у великих містах, а також такими засобами, які дадуть можливість інвесторам забудовникам отримати значні прибутки. ЗМІ багато писали про неконституційність цього Закону, про порушення прав власників житла під час так званих реконструкцій районів. По-суті, цей Закон дозволяє, прикриваючись ширмою «суспільної потреби» (до речі, в чинному законодавстві немає визначення поняття «суспільна потреба» і вказівки на суб'єкта, повноважного визначати існування чи відсутність такої потреби), примусово вилучати житло у власника для реалізації інвестиційних проектів на рівні районів [39].

Погоджуючись з висловленою думкою щодо відсутності в законах України поняття суспільна потреба, все ж таки зауважимо, що Закон «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» має право на життя, враховуючи те, що для самих власників житла, яке знаходиться у «хрущовках», це може стати єдиним шансом на поліпшення житлових умов. В результаті такої забудови власники квартир у «хрущовках» будуть набувати право власності на сучасне, комфортне житло, такі проекти будуть мати позитивний соціальний ефект. Останнє можливе



лише у випадку закріплення на законодавчому рівні правових гарантій набуття права власності на об'єкти нерухомості як компенсації.

Відповідно до ст. 2 Закону державна політика комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною житлового фонду базується на засадах визначення майнових прав на збудовані, реконструйовані жилі та нежилі приміщення, визначення типової форми договору, яка затверджується Кабінетом Міністрів України.

Із зазначеної норми слідує, що Закон не визначив виду договірних відносин, які виникають між місцевими органами влади, інвесторами-забудовниками та власниками житла (нежилих приміщень), на підставі яких припиняється право власності на об'єкти нерухомості у застарілому житловому фонді та виникає право власності на об'єкти нерухомості, які надаються особам як компенсація за знесений житловий будинок. Покладення ж на Кабінет Міністрів повноважень щодо типової форми таких договорів не принесли позитивного результату, оскільки до цього часу такий нормативний акт не прийнятий.

Органи місцевого самоврядування: приймають рішення щодо вилучення (викупу), передачі земельних ділянок у зв'язку з проведенням комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною застарілого житлового фонду для задоволення суспільних потреб; визначають на конкурсних засадах інвестора-забудовника та укладають з ним інвестиційний договір на виконання інвестиційного проекту комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду; досягають попередньої домовленості із забудовником-інвестором про умови та строки припинення права власності на нерухоме майно, у тому числі права власності та права на оренду земельних ділянок, з його власником; забезпечують своєчасне відселення власників та наймачів жилих (нежилих) приміщень із застарілого житлового фонду, що підлягає знесенню, на попередньо погоджених з інвестором-забудовником умовах та вирішують в установленому законом порядку всі спірні питання, пов'язані з таким

відселенням; виступають позивачем у судових спорах щодо переселення власників та наймачів жилих (нежилих) приміщень із застарілого житлового фонду (ст. 7, 11 Закону).

Така компетенція органів місцевого самоврядування не може не викликати критику.

Це стосується права приймати рішення щодо вилучення (викупу), передачі земельних ділянок у зв'язку з проведенням комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною застарілого житлового фонду для задоволення суспільних потреб. Вважаємо, що у випадку, коли провадиться реконструкція кварталів (мікрорайонів) власники житла повинні мати право на висловлення своєї думки щодо цього питання. В зв'язку з чим відповідно до Закону «Про всеукраїнський та місцеві референдуми» для вирішення питання щодо комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) місцевим Радами повинен призначатися референдум.

Не можна не зазначити на те, що Законом «Про планування і забудову територій» встановлено, що громадському обговоренню підлягають розроблені та погоджені в установленому законодавством порядку проекти місцевих правил забудови та проекти містобудівної документації, які пройшли в установленому законодавством порядку державну експертизу, а саме:

схем планування територій адміністративно-територіальних одиниць, їх окремих частин;

генеральних планів населених пунктів;

детальних планів територій;

проектів забудови територій;

містобудівного обґрунтування розміщення об'єктів містобудування (ст.30-2).

Але загалом громадськість не має реальних важелів щодо вирішення питань забудови. Закон передбачає, що у разі неспроможності погоджувальної комісії врегулювати спірні питання між сторонами,

остаточне рішення приймає Верховна Рада Автономної Республіки Крим або відповідний орган місцевого самоврядування. Урегульовані погоджувальною комісією спірні питання між сторонами або прийняті Верховною Радою Автономної Республіки Крим або відповідним органом місцевого самоврядування рішення є підставою для внесення змін до проекту відповідної документації. А необхідні зміни вносяться у разі потреби за результатами громадського обговорення до документації та проводиться її повторна державна експертиза, витрати за яку оплачуються замовником, а Верховна Рада Автономної Республіки Крим або відповідний орган місцевого самоврядування приймає відповідне рішення щодо затвердження містобудівної документації.

Викликають критику права та обов'язків органів місцевого самоврядування щодо виселення мешканців житла. На органи місцевого самоврядування покладений обов'язок забезпечення своєчасного відселення власників та наймачів жилих (нежилих) приміщень на попередньо погоджених з інвестором-забудовником умовах та вирішення в установленому законом порядку всіх спірних питань, пов'язаних з таким відселенням, а також виступають позивачем у судових спорах щодо переселення власників та наймачів жилих (нежилих) приміщень із застарілого житлового фонду.

Отже, виникає закономірне питання: як можуть органи місцевого самоврядування вирішувати ці питання? Таке право вони будуть мати лише тоді, коли вони будуть власниками новоствореного житла, а саме стартових жилих будинків, які будуються під час комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) з метою переселення мешканців застарілого житлового фонду. Але Закон такими правами органи самоврядування не наділяє.

Навряд чи можна за домовленістю із забудовником-інвестором здійснити припинення права власності на нерухоме майно, у тому числі право власності та право на оренду земельних ділянок. Примусове припинення права власності на житло (нежилі приміщення), земельні ділянки

неможливе без проведення компенсації. Тому навряд чи можна говорити про можливість домовленості між забудовником-інвестором та місцевими радами щодо цього питання.

В зв'язку з викладеним пропонуємо: у випадку проведення такої реконструкції для вирішення питання щодо комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) місцевими Радами повинен призначатися обов'язковий референдум; надати право органам місцевого самоврядування виселення мешканців житла тільки у випадку, коли територіальна громада є власником стартових жилих будинків, які будуються під час комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів); позбавити права органи місцевого самоврядування домовлятися із забудовником-інвестором про умови та строки припинення права власності на нерухоме майно.

Існують два види користувачів квартир (нежилих приміщень) у багатоквартирному житловому будинку. Перші є власниками об'єктів нерухомості, другі – наймачами (орендарями) державного та комунального житлових фондів та інших фондів.

Що стосується власників житла (нежилих приміщень будинків), то їх права у випадку реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду залежать від багатьох умов.

Порядок компенсації власникам (наймачам) жилих (нежилих) приміщень, земельних ділянок та іншого майна, відчуженого під час комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду регулюється ст. 12 Закону. Якщо проаналізувати зазначену норму, то можна виділити такі види суб'єктів, які мають право на компенсацію у випадку реалізації інвестиційних проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду: власники жилих приміщень; наймачі жилих та нежилих приміщень; власники нежилих приміщень; власники гаражів; власники садибних жилих будинків.

Такий перелік осіб, які мають право на проведення компенсації, викликає деякі зауваження, оскільки серед зазначених осіб не має власників

нежилих будинків, а на практиці може виникнути ситуація, коли у межах кварталів (мікрорайонів) застарілої забудови будуть знаходитися нежилі будинки. Тому пропонуємо надати рівні права як власникам житлових, так і нежилих будинків.

Не можна обминути і некоректне застосування у законі терміну «власники садибних жилих будинків». Якщо звернутися до цивільного кодексу, то таких об'єктів права власності не існує: відповідно до ст., ст. 380-381 Цивільного кодексу об'єктами правами власності можуть бути житловий будинок та садиба.

Частина 3 ст. 12 Закону передбачає, що власникам садибних жилих будинків, які вилучаються за їх згодою, надається рівноцінна земельна ділянка з побудованим на ній житлом або грошова компенсація. Застосування терміну «вилучення садибних житлових будинків» не відповідає основним засадам припинення права власності. Такий же термін застосовується і до припинення права власності (оренди) земельної ділянки.

Частина 19 ст. 12 Закону встановлює, що власник земельної ділянки, землекористувач (орендар), письмово попереджений органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування про вилучення (викуп) земельної ділянки для суспільних потреб, зобов'язаний повідомити протягом одного місяця з дня попередження відповідний орган про своє рішення щодо відчуження земельної ділянки, а у разі недосягнення згоди спір про відчуження земельної ділянки розв'язується у судовому порядку. Отже, виникає питання щодо визначенні виду відносин, які виникають між власниками житлових будинків та земельних ділянок щодо вилучення цих об'єктів нерухомості та застосування загальних положень ЦК щодо викупу земельних ділянок.

Стаття 350 ЦК України встановлює дещо інші підходи щодо вилучення земельної ділянки у власників.

По-перше, провадиться викуп земельної ділянки, яка знаходиться у власності, а отже землекористувачі (орендарі) не мають право приймати рішення про відчуження земельної ділянки.

По-друге, відповідно до ч. 3 ст. 350 ЦК орган, який прийняв рішення про викуп земельної ділянки у зв'язку з суспільною необхідністю, зобов'язаний письмово повідомити власника земельної ділянки про це не пізніше ніж за рік до викупу земельної ділянки, а ч. 19 ст. 12 Закону встановлює, що зобов'язаний повідомити протягом одного місяця.

По-третє, ч. 6 ст. 350 ЦК встановлює, що за домовленістю з власником земельної ділянки, яка підлягає викупу, орган, який прийняв рішення про викуп земельної ділянки у зв'язку з суспільною необхідністю, може надати йому іншу земельну ділянку, вартість якої враховується при визначенні викупної ціни.

Якщо проаналізувати норми Закону та ЦК України то можна знайти як позитивні, так і негативні моменти у цих двох законодавчих актах.

Так, позитивним є те, що Закон вирішує питання вилучення не тільки земельної ділянки, але і житлового будинку. Це відповідає сучасному стану земельних відносин, враховуючи той факт, що на сьогодні існують випадки, коли власник об'єкту нерухомості не є власником земельної ділянки. В той же час не досить коректним є застосування терміну «вилучення», оскільки між інвестором-забудовником та власником житлового будинку виникають відносини викупу. Такий викуп може провадитися як шляхом грошової компенсації, так і шляхом передання у власність житлового будинку та земельної ділянки. Тому більш правильним є застосування у Законі терміну, який застосовує ст. 350 ЦК, а саме викуп житлового (нежилого будинку) та земельної ділянки.

Також слід зазначити, що у випадку отримання грошової компенсації, власник об'єкту нерухомості фактично відмовляється від права власності. Стаття 347 ЦК встановлює: особа може відмовитися від права власності на майно, заявивши про це або вчинивши інші дії, які свідчать про її відмову від

права власності. У разі відмови від права власності на майно, права на яке підлягають державній реєстрації, право власності на нього припиняється з моменту внесення за заявою власника відповідного запису до державного реєстру.

Частина 1 цієї статті встановлює, що реалізація інвестиційних проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду здійснюється за умови попереднього і повного відшкодування вартості власникам жилих приміщень втрат шляхом надання за їх згодою іншого житла або грошової компенсації, а власникам садибних жилих будинків, які вилучаються разом із земельною ділянкою для суспільної потреби, надається за їх згодою рівноцінна земельна ділянка з побудованим на ній житлом або грошова компенсація. В той же час ч. 2 ст. 12 Закону встановлює, що власникам нежилих приміщень надається за їх згодою інше рівноцінне нежиле приміщення або грошова компенсація. Із аналізу зазначеної норми можна зробити висновок, що власники нежилих приміщень, які знаходяться у районах комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду, не мають права на отримання компенсації до реалізації інвестиційних проектів.

Це є в деякій мірі дискримінація суб'єктів права власності різних видів нерухомості, що є недопустимим і порушує права власника нежилого приміщення.

Не можна не звернути увагу на термінологію Закону, яка використовується щодо способів компенсації. Стаття 12 Закону застосовує такий термін, як «надання» жилого (нежилого приміщення). При цьому закон не зазначає чітко, що компенсація власникам житла (нежилого приміщення) провадиться саме шляхом передачі у власність іншого жилого чи нежилого приміщення. Застосування терміну «надання» жилого (нежилого) приміщення фактично стало підставою для надання однакових прав наймачам та власникам жилих приміщень.

Закон встановлює, що:

- власник (наймач) жилого приміщення, який не перебуває на квартирному обліку, має право отримати на умовах компенсації в межах території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду інше житло (ч. 9 ст. 12 Закону);

- власнику (наймачу) жилого приміщення, який перебуває на день набрання чинності цим Законом на квартирному обліку, надається нове житло з урахуванням норми жилої площі, встановленої законом (ч. 10 ст. 12 Закону).

Вважаємо, що в Законі потрібно чітко закріпити правомочності власників жилих та нежилых приміщень право на набуття у власність, як компенсації, жилих та нежилых приміщень. А термін «надання» не може використовуватися щодо способу компенсації таким суб'єктам.

Відповідно до ч. 8 ст. 12 Закону, відселення наймачів жилих (нежилых) приміщень здійснюється за умови попереднього надання їм інших рівноцінних за площею та кількістю кімнат жилих (нежилых) приміщень у межах кварталу (мікрорайону) комплексної реконструкції населеного пункту у порядку, визначеному законодавством.

Наймач житла (нежилого) приміщення не повинен мати права набувати у власність об'єкти нерухомості, оскільки це не передбачено законодавством України. Більш того, тільки у державному та комунальному житлових фондах йому на умовах договору найму буде надаватися інше житло відповідно до вимог ЖК УРСР.

Стаття 102 ЖК України встановлює, що у тих випадках, коли жила приміщення, яке займають наймач та члени його сім'ї, в результаті капітального ремонту не може бути збережене, наймачеві та членам його сім'ї повинно бути надано інше благоустроєне жила приміщення до початку капітального ремонту. Якщо будинок, в якому знаходиться жила приміщення, підлягає знесенню у зв'язку з вилученням земельної ділянки для державних або громадських потреб, громадянам, що виселяються з цього будинку, інше благоустроєне жила приміщення надається виконавчим



комітетом місцевої Ради , а у випадках, коли земельна ділянка відводиться державній, кооперативній або іншій громадській організації, – цією організацією, а у випадку, коли будинок, у якому знаходиться жила приміщення, у зв'язку з непридатністю для проживання підлягає знесенню або будинок (жילה приміщення) підлягає переобладнанню в нежилий, інше благоустроєне жילה приміщення, що надається особам, які виселяються державною, кооперативною або іншою громадською організацією, якій належить будинок, що підлягає знесенню, або якій призначається підлягаючий переобладнанню будинок (жילה приміщення), а в разі відсутності цієї організації чи неможливості надання нею жилого приміщення – виконавчим комітетом місцевої Ради (ст. 111 ЖК України) .

Наймачам у державному та комунальному житловому фонді зобов'язані надавати на умовах договору найму інше житло, а отже компенсацію (у вигляді житла) від інвестора-забудовника має право отримати держава чи територіальна громада.

Нагадаємо, що відповідно до ст. 2 Закону «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», Кабінетом Міністрів України повинна була затверджена типова форма, яка б визначила майнові права на збудовані, реконструйовані жилі та нежилі приміщення. Вважаємо, що перш ніж визначити типову форму договору, потрібно визначити вид договору, який повинен укладати інвестор і власник жилого (нежилого) приміщення. І цей вид договору повинен встановити саме Закон, а не підзаконний акт.

Якщо враховувати інтереси власників жилих (нежилих) приміщень, то таким договором може бути договір міни.

Відповідно до ст. 715 ЦК, за договором міни (бартеру) кожна із сторін зобов'язується передати другій стороні у власність один товар в обмін на інший товар. Тобто інвестор буде передавати власнику об'єкта нерухомості інший об'єкт нерухомості. Частина 3 ст. 715 ЦК передбачає, що за договором може бути встановлена доплата за товар більшої вартості, що обмінюється на

товар меншої вартості. Тому у цьому випадку у власника об'єкту нерухомості є право придбати у власність житло більшої площі з доплатою, як це передбачено ч. 13 ст. 12 Закону у випадку, коли власник бажає отримати житло більшої площі, ніж те, на яке відповідно до закону має право.

Укладення договору міну надасть право інвестору-забудовнику провести як власнику об'єктів нерухомості їх реконструкцію чи знесення.

Але договір міни не єдиний договір, на підставі якого може виникнути право власності на об'єкти нерухомості у власника жилого (нежилого) приміщення, яке підлягає реконструкції або знесенню.

Зокрема, є можливість набути у власність об'єкти нерухомості маючи статус вигодонабувача, якщо учасником фонду фінансування будівництва є інвестор-забудовник.

Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» визначає загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування масового будівництва житла та особливості управління цими коштами. Інвестор-забудовник має право бути установником фонду та укласти договір управління майном в інтересах власника об'єктів нерухомості, які підлягають реконструкції або знесенню. При цьому останній стане вигодонабувачем, тобто набуде право отримати у власність об'єкт нерухомості у ФФБ.

На практиці виникають питання щодо застосування положень ЖК та Закону, які стосуються компенсації власникам житла, яке підлягає знесенню.

Так, до Жовтневого районного суду м. Полтави звернулася з позовом Особа – 4 до Товариства з обмеженою відповідальністю «Сучасний Дім», про відшкодування втраченої вартості. В позовній заяві вона зазначила, що рішенням виконавчого комітету Полтавської міської ради від 26 січня 2005 року №12 ТОВ «Сучасний Дім» надано функції замовника на проектування і почергову забудову кварталу. Вона є власником квартири, з якої відповідно

до рішення Київського районного суду м. Полтави року була виселена разом з членами сім'ї з цієї квартири та вселена в нову квартиру. Незважаючи на положення статті 171 ЖК України, якою встановлено, не лише обов'язок надання іншого житла, а й сплати вартості будинків, будівель та пристроїв, що зносяться. Крім того, вона просила стягнути з відповідача на її користь витрат, які вона понесла в зв'язку з переселенням її в квартиру меншою на 15, 2 кв. м площею ніж ту, яку вона займала до знесення, та погіршенням внаслідок цього житлових умов, виходячи з вартості одного квадратного метра житла. Представники відповідача та третьої особи заперечували проти задоволення позовних вимог, зазначаючи: перша із названих, що позивачці в рахунок компенсації за знесене житло надано інше рівноцінне та вона використала матеріали від розбирання знесеного будинку, а тому відповідно до статті 12 Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», прикінцеві положення якого в цій частині, призупиняють дію статті 171 ЖК України, оскільки вона суперечить положенням названої статті Закону, не має права на сплату вартості знесеного житла та на компенсацію. Суд задовольняючи позов керувався положеннями статті 171 ЖК України, згідно з якою «у разі знесення житлових будинків, що є в приватній власності громадян, у зв'язку з вилученням земельних ділянок для державних або громадських потреб зазначеним громадянам, членам їх сімей, а також іншим громадянам, які постійно проживають у цих будинках, надаються за встановленими нормами квартири в будинках державного або громадського житлового фонду, а також статтею 41 Конституції України, частинами 2 і 3 якої встановлено, що ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. В зв'язку з цим суд не прийняв до уваги твердження представника відповідача про те, що відповідно до ч. 2 ст. 12 Закону «Про комплексну

реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», власникам нежилых приміщень надається за їх згодою інше рівноцінне нежиле приміщення або грошова компенсація [40].

З такою позицією суду навряд чи можна погодитися. Якщо звернутися до ЖК УРСР, а саме ст. 171, власнику житлового будинку надавалося житло не у власність, а у користування у державному чи комунальному житловому фондї. В зв'язку з чим йому відшкодовувалися вартість житла. Що ж стосується набуття у власність житла на підставі Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», то у даному випадку фактично і відшкодовується його вартість, але у натуральній формі.

Якщо проаналізувати норми Закону «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», то не можливо не зазначити на необхідність внесення змін до цього закону, які нададуть більше гарантій особам, які втрачають права власності чи право користування нерухомим майном в зв'язку з комплексною реконструкцією застарілого житлового фонду.

### **2.3. Набуття права власності на нерухоме майно за договором дольового (пайового) будівництва та простого товариства**

В Україні інвестиційне будівництво виникло майже двадцять років тому. Але, як відмічає Н.С.Кузнєцова, не дивлячись на велику кількість постанов в інвестиційній сфері, ця галузь народногосподарського комплексу постійно залишалась «вузьким «місцем» [41, 25].

Аналіз розвитку цього явища у інвестиційному житловому будівництві був проведений В.А. Січевлюком. Автором зроблені висновки: про доцільність прийняття Закону «Про інвестиційне будівництво житла»;

про визнання інвестиційного договору на будівництво житла самостійним видом цивільного договору; поділ інвестиційних договорів на два види – перший вид договорів, в яких реципієнт здійснює акумуляцію коштів інвесторів і самостійно виконує роботи по будівництву житла, а другий – в яких реципієнт зобов’язується лише спрямовувати кошти інвестора підрядчику чи замовнику на будівництво [42, 74-76].

З такою правовою концепцією навряд чи можна погодитися беззаперечно.

Інвестиційне будівництво в Україні регулюють Закон «Про інвестиційну діяльність» [43], Указ Президента «Про інвестування будівництва та придбання житла для військовослужбовців Збройних Сил України та членів їх сімей» від 1 липня 1993 року № 240/93 [44], Указ Президента України № 735 «Про проведення експерименту в житловому будівництві на базі холдингової компанії «Київміськбуд» [45] та інші нормативні акти.

Але чи є необхідність прийняття Закону «Про інвестиційні будівництва» та визнання в зв’язку з цим такого договору самостійним видом договору. Як на наш погляд – ні. Автор під інвестиційним договором визначає договір, на підставі якого одна сторона (інвестор) зобов’язується передати інвестиції реципієнту та прийняти у власність житло, а інша сторона (реципієнт) зобов’язується прийняти, використати або направити інвестиції на будівництво житла та передати інвестору документи, необхідні для реєстрації ним права власності.

Як, зазначалося нами вище, В.А. Січевлюк робить висновок про те, що існують два види договорів – перший вид договорів, в яких реципієнт здійснює акумуляцію коштів інвесторів і самостійно виконує роботи по будівництву житла, а другий – в яких реципієнт зобов’язується лише спрямовувати кошти інвестора підрядчику чи замовнику на будівництво. До таких договорів можна віднести і договори будівельного підяду, а також договори про спільну (сумісну) діяльність (простого товариства), де кожний

із учасників виступає спів інвестором [41, 37].

О. В.Воронова пропонує для усунення непорозумінь на практиці та в законодавстві договори пайової участі у будівництві, в яких забудовник несе всі ризики, пов'язані з будівництвом та отримує прибуток від участі пайовика в будівництві, назвати інвестиційними договорами на будівництво [9, 132] .

Відмінністю між науковими позиціями вчених є те, що В.А. Січевлюк до реципієнтів відносить будь-яку особу, яка отримує кошти від інвестора на будівництво, а О. В. Воронова – тільки забудовника.

І у цьому є принципова різниця, оскільки якщо реципієнт не має права на забудову, а лише здійснює операції з розміщення коштів інвесторів, то у даному випадку він надає саме фінансові послуги інвестору. Закон «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» [46] визначає, що фінансова послуга – це операції з фінансовими активами, що здійснюються в інтересах третіх осіб за власний рахунок чи за рахунок цих осіб, а у випадках, передбачених законодавством, – і за рахунок залучених від інших осіб фінансових активів, з метою отримання прибутку або збереження реальної вартості фінансових активів.

Коли ж забудовник отримує від інвестора кошти на будівництво, він відступає своє право на набуття у власність визначеного договором об'єкту нерухомості, оскільки тільки забудовник має право на будівництво, а отже на набуття права власності на нерухомість.

Судова практика пішла шляхом визнання договору у якому пайовик та замовник будівництва солідарно несуть всі ризики, пов'язані з договором пайової (пайової) участі у будівництві об'єкта нерухомого майна, договором про сумісну діяльність [47 ].

О.В. Воронова робить висновок, що на не можна щоб під однією назвою укладались різні за своєю правовою природою договори. Тому для усунення непорозумінь на практиці та в законодавстві доцільно такі договори пайової участі у будівництві, в яких забудовник несе всі ризики, пов'язані з

будівництвом та отримує прибуток від участі пайовика в будівництві, назвати інвестиційними договорами на будівництво. На практиці під назвами договорів на пайову (пайову) участь у будівництві житла та інвестиційними договорами на будівництво житла укладаються фактично два види договорів: договори, які за своєю правовою природою відносяться до договорів простого товариства, та інвестиційні договори на будівництво житла, які є самостійними цивільно-правовими договорами. Останні визнаються договорами пайової участі. [9, 133-134].

Свою думку О.В. Воронова робить на підставі висновків російських вчених. Так, зокрема, Ю. Романець зазначає, що договором пайової участі може бути як загально цільове зобов'язання простого товариства, так і праввідношення із зустрічною направленістю інтересів сторін та вказує на необхідність врахування ціни пайової участі при визначенні правової природи договорів пайової участі у будівництві. На його думку, якщо пайовик зобов'язався оплатити собівартість будівництва визначеної кількості метрів житлової площі – це характерно для договору простого товариства. Обов'язок же пайовика оплатити метраж, що придбавається за більш високою ціною характеризує договір іншого типу. Таким чином, ціна може розглядатись як один із доказів наявності або відсутності у сторін загальної мети [48, 75].

Є. Козловою відмічає, що схожість договору про пайову участь у будівництві та договору про сумісну діяльність лише формальна та договір пайової участі в будівництві житлового будинку не може бути визнаний договором простого товариства [49, 79].

Вважаємо, що не можна беззастережно брати за основу думку російський вчених, оскільки, потрібно пам'ятати, що в РФ прийнятий 30 грудня 2004 р. Закон «Про участь у пайовому будівництві багатоквартирних будинків та інших об'єктів нерухомості та внесення змін до деяких

законодавчих актів» [50]. Зазначений Закон регулює відносини, які пов'язані з залученням коштів громадян та юридичних осіб для пайового будівництва багатоквартирних будинків та інших об'єктів нерухомості на підставі договору участі у пайовому будівництві та набуття права спільної власності на спільне майно у багатоквартирному будинку чи іншому об'єкті нерухомості.

О.Х. Акчулпанова виділяє наступні ознаки договору участі в пайовому будівництві: участь у пайового будівництві (створенні) об'єкта нерухомості є первинним способом набуття права власності учасника пайового будівництва, тому що виникає нова річ, що раніше нікому не належала; об'єктом договору участі в пайовому будівництві є індивідуально визначений об'єкт (житлове або нежитлове приміщення), що входить до складу іншого об'єкта нерухомості й виконання обов'язку по створенню (зведенню) об'єкта пайового будівництва неможливо без виконання обов'язку по створенню (зведенню) усього об'єкта нерухомості, до складу якого він входить і поза рамками якого існувати не може; предметом договору є діяльність забудовника по забезпеченню будівництва (створення) об'єкта пайового будівництва; наявність різних цілей у сторін договору: забудовник має намір дістати прибуток, для чого здійснює діяльність по забезпеченню будівництва (створення) об'єкта нерухомості, а учасник пайового будівництва – одержати певний договором об'єкт пайового будівництва у власність у зазначений у договорі строк, після одержання забудовником дозволу на уведення даного об'єкта в експлуатацію; сторони договору: забудовник, зобов'язаний мати на праві власності або на праві оренди земельна ділянка, що наданий під зведення об'єкта пайового будівництва й учасник пайового будівництва, що вкладає кошти в будівництво об'єкта нерухомості. Автор відносить цей договір до самостійних видів договору [51, 19-20] .



Стаття 4 Закону РФ «Про участь у пайовому будівництві багатоквартирних будинків та інших об'єктів нерухомості та внесення змін до деяких законодавчих актів» встановлює, що за договором пайової участі забудовник зобов'язується у передбачений договором строк своїми силами та (чи) з залученням інших осіб побудувати багатоквартирний будинок чи інший об'єкт нерухомості, а після отримання дозволу на введення в експлуатацію передати об'єкт пайового будівництва учаснику пайового будівництва, а інша сторона (учасник пайового будівництва) зобов'язується сплатити обумовлену договором ціну та прийняти об'єкт пайового будівництва. З моменту державної реєстрації договору вважається, що об'єкт пайової участі знаходиться у заставі, а у випадку реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва вважається, що він знаходиться у заставі в учасників пайового будівництва.

Така конструкція не може не викликати критику, оскільки для того щоб забудовник мав право передати об'єкт пайової участі, він повинен набути права власності на нього, але за законом учасник пайового будівництва є первинним власником.

07.07.2006 року у Республіці Казахстан також прийнятий закон «Про пайову участь у будівництві». Відповідно до цього закону пайова участь у житловому будівництві також здійснюється на підставі договору про пайову участь, який укладається між забудовником та пайовиком. За цим договором одна сторона (збудовник) зобов'язується у передбачений договором строк побудувати жилий будинок і після отримання дозволу на введення в експлуатацію передати пайовику його долю в будинку на умовах договору, а інша сторона зобов'язується внести гроші у порядку передбаченому договором. Укладення таких договорів забудовником можливе лише у випадку, коли він є власником чи користувачем земельної ділянки, а також після отримання усіх документів на будівництва та закінчення нульового

циклу. Аналогічні підходи має закон і до реєстрації договорів, уступки права вимоги за ними, передачі частки у будівництві, а також реєстрації права власності [80].

Отже, як бачимо, у російських та казахських вчених існує правова основа для висновку щодо самостійності договору пайової (пайової) участі.

Поняття договору пайової (пайової) участі давалися і державними органами. Так, у листі Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 16.02.2006 № 11/8-198 договір пайової участі – це вид інвестиційного договору, який відображає спосіб залучення коштів в об'єкт інвестування (в даному випадку – в об'єкт будівництва), а спосіб залучення коштів не впливає на ціль, з якою здійснюється інвестування: створення об'єкта (будівництво об'єкта) [52].

Є.О. Мічурін є не таким категоричним щодо визнання інвестиційних договорів самостійними видами договору. Він відмічає, що юридична природа відносин, що виникають в результаті часткової участі суб'єктів у житловому будівництві, до кінця не з'ясована, припускає думку, що договір часткової участі осіб у житловому будівництві є різновидом договору про сумісну діяльність [53, 184].

Що ж стосується виділення такого самостійного виду договору, як інвестиційний договір, то така думка була піддані критиці цивілістами України. К.В. Шаперенков робить висновок, що віднесення договорів про пайову участь чи інвестиційних договорів на будівництво до договору простого товариства не має під собою жодного правового підґрунтя. Чинне законодавство України не визначає ні поняття, ні істотних умов цього договору. Тому фактично, вченими провадився аналіз лише застосування термінів «договір пайової участі» та «інвестиційний договір» до договірних відносин, які виникають між сторонами щодо будівництва чи фінансування житла. Виходячи із принципу свободи договорів, під однією і тією назвою

(договір про пайову участь, інвестиційний договір) можуть об'єднуватися різні договори, які не мають єдності у підходах до визначення істотних умов договору його змісту [54, 7].

З такою думкою також однозначно погодитися не можна, оскільки одним із принципів цивільного права є свобода договору (ст. 3 ЦК). Тому існує можливість укладення договорів пайової участі за аналогією з договорами пайової участі, як це передбачено законами Російської Федерації та Республіки Казахстану.

В той же час потрібно пам'ятати, що Законом з 14 січня 2006 р. у Закон «Про інвестиційну діяльність» [55] були внесені відповідні зміни та встановлений закритий перелік способів інвестування в об'єкти житлового будівництва. Згідно з ч. 3 ст. 4 Закону об'єктами інвестиційної діяльності не можуть бути об'єкти житлового будівництва, фінансування спорудження яких здійснюється з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних і юридичних осіб, у тому числі в управління. Цією нормою також встановлено правило, згідно з яким інвестування та фінансування будівництва таких об'єктів може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва (ФФБ), фонди операцій з нерухомістю (ФОН), інститути спільного інвестування (ІСІ), недержавні пенсійні фонди, а також через випуск безпроцентних (цільових) облігацій, за якими базовим товаром виступає одиниця такої нерухомості.

Разом з тим хотілося б зауважити на більш вдалу та незаангажовану позицію російського та казахського законодавства щодо надання права на залучення коштів у житлове будівництво саме забудовникам. В той же час українське законодавство стоїть на засадах надання виключних преференцій фінансовим посередникам у житловому інвестиційному будівництві, що збільшує вартість житла.

М.В. Скаржинський відмічає, що «актуальність договору не применшується у зв'язку з нормативним встановленням виключного переліку способів інвестування в будівництво житла, до якого договір пайової участі в будівництва житла не входить. Цей договір не може бути кваліфікований як спосіб інвестування у випадку, коли сторонами цього договору виступатимуть виключно вкладники коштів, одному з яких інші учасники доручать виконувати повноваження з ведення спільних справ за цим договором. У цьому випадку довірена особа-учасник діятиме від імені інших учасників шляхом вчинення юридичних і фактичних дій із залучення коштів (на банківський рахунок, відкритий для спільної діяльності за договором), їх вкладення в об'єкт будівництва та розподіл отриманих результатів спільної діяльності. Водночас формування подібної правозастосовної практики залежатиме від тлумачення цього договору як способу, непов'язаного з інвестуванням в будівництво житла, що є ризиковим для вкладників і вимагає чіткого нормативного регулювання цих відносин. У зв'язку з цим вчений пропонує доповнити визначений законом «закритий» перелік договірних способів інвестування в будівництво житла договором пайової участі в будівництво житла» [34, 132].

Підтримуючи думку вченого щодо доцільності правового регулювання договору пайової (пайової) участі у будівництва, все ж таки хотілося б зауважити про можливість віднесення до інвестиційних договорів договору простого товариства.

Що ж стосується визнання таких договорів договорами надання фінансових послуг, то з цього приводу можна привести позицію Державного комітету України з питань регуляторної політики та підприємництва, яка приведена у інформаційному листі від 23.02.2004 № 1037. У листі зазначається, що Закон «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» не містить

заборони щодо використання інших договірних форм (крім інституту довірчого управління майном) з метою врегулювання взаємовідносин між забудовниками та фізичними особами – набувачами житла. Так, зокрема, такі відносини можуть регулюватися цивільно-правовим договором доручення. Також закон не містить заборони на укладення договорів пайової участі у будівництві взагалі без залучення управителя майном, тобто безпосередньо між фізичною особою – набувачем житла та забудовником [56].

Як нами зазначалося вище, В.А. Січевлюк пропонує прийняти Закон «Про інвестиційне будівництво житла» [42, 181]. Як на наш погляд, у прийнятті такого законодавчого акту не має сенсу, оскільки навряд чи є потреба об'єднувати у єдиному законодавчому акті усі види інвестиційного будівництва житла, враховуючи, те що на сьогодні існує усталена думку українських цивілістів щодо визнання інвестиційного договору – родовим поняттям, яке об'єднує різні види договорів.

Такої думки притримується В.М. Коссак, який зазначає, що інвестиційний договір, є родовим поняттям, яке охоплює різні типи цивільно-правових договорів, зокрема договори про передачу майна в користування з метою інвестиційної діяльності, договори про виробничу кооперацію, договори про спільну підприємницьку діяльність та інші. [57, 62].

В науці цивільного права інвестування розуміється також у широкому значенні. Так, В.В. Ащанов зазначає, що існують наступні варіанти вкладення громадянами грошей у житлову нерухомість: придбання вже існуючого житлового приміщення або ж будівництво нового як самостійно, так і на пайових початках з іншими громадянами або організаціями [58, 12].

З такою думкою можна погодитися, враховуючи зміст поняття інвестиційної діяльності. Відповідно до Закону «Про інвестиційну діяльність», інвестори можуть виступати у ролі вкладників, кредиторів, покупців, а також виконувати будь-які функції учасника інвестиційної діяльності (ст. 4 Закону). Приймаючи Закон «Про інвестиційне будівництво

житла» фактично в ньому потрібно врегулювати як придбання, так і будівництво житла (самостійно чи з залученням третіх осіб, які відповідно до законодавства можуть бути реципієнтами).

Тому, вважаємо, що більш доцільним є прийняття Закону «Про пайову участь у будівництві». Прийняття такого закону надасть можливість інвесторам провадити вкладення коштів у будівництво нерухомості не тільки через фонди фінансування будівництва, але і шляхом безпосередніх договірних відносин із забудовником. Це вирішить питання здешевлення інвестиційного будівництва.

Російськими вченими висловлюється багато пропозицій щодо удосконалення Закону «Про участь у пайовому будівництві багатоквартирних будинків і інших об'єктів нерухомості», а саме, до них відносять:

- необхідність віднесення договору участі в пайовому будівництві до публічних договорів і договорів приєднання, а також затвердження єдиного (типового) договору про участь у пайовому будівництві [59, 7; 60 17];

- визнання забудовниками тільки юридичних осіб, незалежно від його організаційно-правової форми, які мають ліцензії на здійснення інвестиційної й будівельної діяльності, а також що має у власності або на праві оренди земельну ділянку та не менш 30 відсотків від загальної суми, необхідної для будівництва багатоквартирного будинку й обумовленої відповідно до проектної документації» [59, 7];

- необхідність зазначення у договорі на те, що учасники пайового будівництва виступають у зобов'язаннях не тільки будівництва квартири чи нежитлового приміщення, але і створення забудовником об'єктів інфраструктури житлового будинку: сходових маршів, підвалів, горищ, ліфтів і т.д. Учасники пайового будівництва не тільки мають право вимоги по їхньому створенню, але й виступають як боржники у частині оплати відповідних робіт. Тому у суму, що підлягає внесенню кожним з учасників,

входить не тільки вартість його квартири, але й частина вартості елементів спільної інфраструктури [60, 17].

Зазначені пропозиції відповідають правовому змісту договору пайового будівництва та будуть сприяти захисту прав інвесторів, які бажають набути право власності за такими договорами.

Слід зазначити, що на практиці істотними умовами інвестиційних договорів є зобов'язання їх учасників з виконання підрядних робіт, співробітництво у будівництві, тощо. Так, у травні 2006 року Управління капітального будівництва Одеської міської ради пред'явило вказаний позов до товариства з обмеженою відповідальністю «Златоград», посилаючись на те, що 6 серпня 2003 року між Управлінням капітального будівництва Одеської міської ради та товариством з обмеженою відповідальністю «Златоград» було укладено інвестиційно-підрядний договір, предметом якого є співробітництво сторін у будівництві та інвестуванні комплексу житлових будинків та нежитлового торгового комплексу «Золоте Руно». За умовами цієї угоди Управління виступало замовником будівництва, який забезпечує залучення інвестицій для будівництва житлового комплексу у розмірі 20 відсотків, а товариство з обмеженою відповідальністю «Златоград» є генеральним підрядником будівництва, який забезпечує залучення інвестицій для будівництва житлового комплексу в обсязі 80 відсотків та 100 відсотків для будівництва нежитлового торгового комплексу «Золоте Руно». Згідно з положеннями розділу 5 вказаного договору (з урахуванням змін, внесених до нього додатковими угодами від 5 березня 2004 року та від 30 травня 2005 року) Управління капітального будівництва Одеської міської ради зобов'язувалося передати відповідачу майданчик під будівництво об'єкту на період його будівництва, оформити в інспекції державного архітектурно-будівельного контролю міста Одеси дозвіл на будівництво, забезпечити розробку проектно-кошторисної документації на будівництво, провести її експертизу та узгодити з компетентними установами міста, забезпечити

проведення авторського нагляду, здійснювати контроль за якістю будівництва, вести облік незавершеного будівництва тощо [61].

Відповідно до п. 6.1. Тимчасового положення оформлення права власності на об'єкти нерухомого майна провадиться з видачею свідоцтва про право власності органами місцевого самоврядування: інвесторам, які у встановленому законодавством України порядку отримали у власність об'єкти нерухомого майна або його частини, побудовані за їх кошти, за наявності відповідного рішення місцевого органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, акта приймання-передавання об'єкта (частини) інвестору; фізичним та юридичним особам при представленні договору про пайову участь у будівництві об'єкта нерухомого майна, документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує відповідність закінченого будівництвом об'єкта проектній документації, державним будівельним нормам, стандартам і правилам та акта приймання-передавання цього об'єкта.

Що ж стосується процедури набуття права власності за договорами про пайову участь у будівництві, то підставою для отримання свідоцтва про право власності пайщика повинен стати зареєстрований у БТІ договір пайової участі та сертифікат відповідності, який забудовник зобов'язаний надати цьому органу після закінчення будівництва.

В той же час недоречним є сприйняття підходів до правового регулювання набуття права власності у пайовиків, які встановлені у РФ та Казахстані і що заснований на підписанні акту передання забудовником пайовику об'єкту інвестування. Як нами зазначалося вище, без первинної державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомості, забудовник не має правової можливості передавати такий об'єкт пайовику (пайщику).

Є досить актуальним державна реєстрація договорів, які є підставою набуття у власність нерухомого майна. Це надасть можливість позбутися такого явища, як «Еліта-Центри». Реципієнтами за такими договорами виступають навіть державні юридичні особи. Так, О. звернувся до суду із позовом, посилаючись на те, що у 2005 року уклав із відповідачем



(державним підприємством Міністерства оборони України «Укрвійськбуд») договори інвестування будівництва житлового. На виконання умов договору ним за п'ять трикімнатних квартир було перераховано на рахунок відповідача 851 400 грн. Відповідач зобов'язувався своїми силами та засобами за рахунок залучених від нього коштів збудувати і передати позивачу обумовлене житло (об'єкт інвестування). 26 жовтня 2005 року між ним та відповідачем були підписані акти приймання-передачі квартир. Позивач просив визнати укладені договори інвестування житлового будинку недійсними та стягнути з відповідача 1 702 800 грн. на відшкодування збитків у подвійному розмірі. Рішенням Бориспільського районного суду залишеним без змін ухвалою апеляційного суду Київської області від позов задоволено частково. Визнано недійсними укладені між О. та державним підприємством Міністерства оборони України «Укрвійськбуд» договори інвестування стягнуто з державного підприємства Міністерства оборони України «Укрвійськбуд» на користь Особи-1 702 800 грн. [62].

Як зазначалося нами раніше, для того, щоб здійснювати будівництво об'єктів нерухомості, необхідно набути право власності або право користування земельною ділянкою. Такий висновок зроблений нами із аналізу статті 375 ЦК, яка встановлює, що власник земельної ділянки має право зводити на ній будівлі та споруди, створювати закриті водойми, здійснювати перебудову, а також дозволяти будівництво на своїй ділянці іншим особам. Тому учасником договору простого товариства, метою якого є будівництво об'єктів нерухомості, повинен обов'язково бути власник земельної ділянки, або особа яка набула право її користування відповідно до закону чи договору з власником. Таке право можуть мати особи, які користуються земельною ділянкою на підставі ст. ст. 92 ЗК України (право постійного користування), договору оренди (ст. 93 ЗК України), суперфіцію (ст. 413 ЦК України).

Одним із видів інвестиційних договорів є договори про спільну діяльність. Глава 77 ЦК України, яка має назву «Спільна діяльність», містить два параграфи: «Загальні положення про спільну діяльність» та «Просте товариство», з яких власне і випливає поняття договору простого товариства.

Відповідно до ст. 1130 ЦК України за договором про спільну діяльність сторони (учасники) зобов'язуються спільно діяти без створення юридичної особи для досягнення певної мети, що не суперечить законові. Така діяльність може здійснюватися на основі об'єднання вкладів учасників (просте товариство) так і без об'єднання вкладів учасників.

Згідно зі ст. 1132 ЦК України за договором простого товариства сторони (учасники) беруть зобов'язання об'єднати свої вклади та спільно діяти з метою одержання прибутку або досягнення іншої мети. Незалежно від того, в якій із двох вищезгаданих форм здійснюється спільна діяльність, вона не є самоціллю для учасників договору, вона – лише засіб досягнення певного результату, спільної для всіх учасників мети. За своєю юридичною природою договір про спільну діяльність є консенсуальним, двостороннім або багатостороннім, відплатним і фідучіарним. В результаті укладання договору його учасники утворюють об'єднання осіб, що не стає новим самостійним суб'єктом цивільного права, але зобов'язує їх до спільних узгоджених дій в межах досягнення спільної мети [54, 444]. Предметом договору простого товариства є результат, на досягнення якого спрямовані дії учасників з об'єднання вкладів та спільної діяльності [63, 475]. Такою метою договору простого товариства може бути будівництво об'єкту нерухомості.

Вважаємо, що будівництво нерухомості може провадитися тільки шляхом об'єднання вкладів, оскільки досягнення такої мету не може бути без майнових вкладів учасників договору простого товариства, а тому при

будівництві нерухомості укладається саме договір простого товариства, а не договір про спільну діяльність.

К.В. Шаперенков відзначає, що свідоцтво про право власності на будівлю (частину будівлі), споруду є одним із правовстановлюючих документів на підставі якого виникає право власності на об'єкт нерухомості. Таке свідоцтво про право власності може видаватися як учасникам договору простого товариства, який припинив свою дію і, відповідно до ст. 1141 ЦК України, відбувається поділ майна між учасниками, які є співвласниками майна, набутого в результаті спільної діяльності, так і у випадку, коли договір простого товариства продовжує діяти. У першому випадку може провадитися видача свідоцтва як на окремі об'єкти нерухомого майна (квартири, окремі нежилі приміщення), так і на єдиний об'єкт нерухомості, коли колишні учасники договору простого товариства продовжують після його припинення залишатися співвласниками об'єкту нерухомого майна. У другому випадку, коли договір простого товариства не припиняється можлива тільки видача свідоцтва на право спільної часткової власності (ст. 1134 ЦК України) [54, 124].

З такою думкою можна погодитися. Але науковцем не була дана відповідь на питання, який саме документ стане підставою для видачі свідоцтва про власність учасникам договору простого товариства. Перш за все це є договір простого товариства. Оскільки у процесі здійснення спільної діяльності створюється спільне майно, яке є спільною частковою власністю (ст. 1134 ЦК), то у випадку коли учасники договору простого товариства повинні набути у спільну часткову власність відповідно до умов договору новостворений об'єкт нерухомості. Тому свідоцтво на право спільної часткової власності учасникам договору простого товариства може бути видане на підставі договору простого товариства, а також інших документів,

які підтверджують право на земельну ділянку та введення об'єкту в експлуатацію [64, 624].

На практиці існують випадки, коли учасники договору простого товариства після закінчення будівництва об'єкту нерухомості не бажають реєструвати нерухомість як об'єкт права спільної власності [65, 224]. Вважаємо, що існує можливість укладення договору про поділ майнових прав на набуття у власність нерухомого майні між учасниками договору простого товариства. У такому випадку між учасниками повинен бути укладений відповідний договір про поділ майнових прав відповідно до ст. 367 ЦК. Відповідно до цієї норми договір про поділ нерухомого майно, що є у спільній власності укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню. Але при поділі між учасниками договору простого товариства майнових прав на набуття у власність новоствореного об'єкту нерухомості не виникає поділ нерухомого майна, оскільки учасники у такому випадку не набули право власності на нього. Відмінність договору простого товариства від інвестиційних договорів та договорів пайової участі у будівництві полягає в тому, що у першому випадку виникає право спільної часткової власності в учасників такого договору на новостворене майно і вони несуть спільну відповідальність за здійснення будівництва.

## **Висновки до розділу 2:**

1. Установник ФФБ повинен набувати права не на вимірну одиницю, як це встановлено в ст. 15 Закону «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», а на конкретний об'єкт нерухомості (квартиру, нежитлове

приміщення, машиномісце), оскільки на час початку будівництва забудовник вже має затверджену в установленому порядку проектну документацію.

2. Законодавством не визначені документи, на підставі яких установник ФФБ має право на видачу йому свідоцтва про право власності. Вважаємо, що таким документом повинен стати договір управління майном, за яким установник передає управителю кошти для купівлі у забудовника права на набуття у власність конкретного об'єкту нерухомого майна у будинку, який будує забудовник, а також свідоцтво управителя про участь у ФФБ, яке видається управителю після виконання ним зобов'язань щодо сплати вартості нерухомого майна.

3. Установник має право укладати договори управління на користь третіх осіб (вигодонабувачів). Якщо вигодонабувач не був вказаний при укладенні договору управління майном, то установник має право внести в договір відповідні зміни в односторонньому порядку. Для визначеності намірів вигодонабувача щодо набуття права власності на новостворений об'єкт нерухомості необхідно виявлення ним волі, а тому при видачі свідоцтва про участь у ФФБ управителю повинні бути надані відповідні документи, що вказували б на наявність згоди (відсутність заперечень) вигодонабувача набути право власності на відповідні об'єкти нерухомості. Це положення необхідно закріпити у Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що, на нашу думку, повинен бути прийнятий Кабінетом Міністрів України.

4. Враховуючи інтереси власників (наймачів) нерухомого майна, яке знаходиться в кварталах (мікрорайонах) застарілого житлового фонду, пропонується надати право висловити свою думку з цього питання вказаним вище особам шляхом проведення місцевого референдуму.

5. На органи місцевого самоврядування відповідно до Закону «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» покладений обов'язок забезпечення своєчасного відселення власників та наймачів жилих (нежилих) приміщень на попередньо погоджених з інвестором-забудовником умовах та вирішення в установленому законом порядку всіх спірних питань, пов'язаних з таким відселенням. Також саме органи місцевого самоврядування уповноважені виступати позивачем у судових спорах про переселення власників та наймачів жилих (нежилих) приміщень із застарілого житлового фонду. Але таке право органи місцевого самоврядування будуть мати лише тоді, коли вони стануть власниками новоствореного житла, а саме стартових жилих будинків, що будуються під час комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) з метою переселення мешканців застарілого житлового фонду.

6. Відповідно до ст. 2 Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» Кабінетом Міністрів України повинна була затверджена типова форма договору, що визначав би майнові права на збудовані, реконструйовані жилі та нежилі приміщення. Зважаючи на те, що чинне законодавство не містить нормативного акту, що затверджував би типову форму такого договору, таким договором має стати договір міни, за яким інвестор-забудовник набуде право власності на нерухоме майно, яке знаходиться на територіях, що підлягають реконструкції, а отже й набуде права на знесення такого майна та будівництво нового. Колишні ж власники такого нерухомого майна повинні за вказаним договором міни набути у власність конкретний об'єкт нерухомості, який передасть їм інвестор-забудовник.

7. За останні роки в Україні було прийнято цілу низку нормативних актів, що регулюють інвестиційне будівництво. В зв'язку з чим в науковій літературі висловлювалася думка (В. А. Січевлюком) про визнання інвестиційного договору на будівництво житла самостійним видом договору. Інвестиційний договір не можна вважати самостійним видом договору, оскільки він є родовим поняттям, яке охоплює різні види договорів (купівлі-продажу, простого товариства, концесії тощо). Незалежно від того, на підставі якого із видів інвестиційних договорів набувається право власності у інвестора на нерухоме майно, забудовник, отримуючи від інвестора кошти (інвестиції) на будівництво, уступає інвестору своє право на набуття у власність визначеного договором об'єкту нерухомості.

## ВИСНОВКИ

1. Критерієм виокремлення новоствореного об'єкту нерухомого майна повинні бути тільки технічні ознаки. Відповідно, новоствореним об'єктом нерухомості може бути визнаний тільки той, який створюється без використання іншого нерухомого майна (його структурний елементів). В зв'язку з чим не може бути визнаний новоствореним об'єкт нерухомого майна, який був створений шляхом зміни зовнішніх та внутрішніх параметрів нерухомості. У такому випадку повинні вноситися лише зміни до технічної документації об'єкту нерухомості.

2. Сертифікат відповідності – це документ, що засвідчує відповідність закінченого будівництвом об'єкта проектній документації, державним будівельним нормам, стандартам і правилам. Він не підтверджує право власності, а тільки підтверджує закінчення будівництва та відповідність проектній документації. Тому навряд чи є необхідність залишати у ЦК положення щодо можливості набуття права власності на новостворений об'єкт нерухомості саме з моменту прийняття його в експлуатацію.

3. З нашого погляду справедливою є критика норми ст. 331 ЦК України, що встановлює три способи виникнення права власності на новостворене нерухоме майно: з моменту завершення будівництва; з моменту прийняття до експлуатації; з моменту державної реєстрації. Ми поділяємо думку про те, що моментом виникнення права власності на нерухоме майно є виключно момент державної реєстрації такого права.

4. Установник фонду фінансування будівництва повинен набувати права не на вимірну одиницю, як це встановлено в ст. 15 Закону «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», а на конкретний об'єкт нерухомості (квартиру, нежитлове приміщення), оскільки на час початку будівництва забудовник вже має затверджену в установленому порядку проектну документацію.

5. Законодавством не визначені документи, на підставі яких установник фонду фінансування будівництва має право на видачу йому



свідоцтва про право власності. Вважаємо, що таким документом повинен стати договір управління майном, за яким установник передає управителю кошти для купівлі у забудовника права на набуття у власність конкретного об'єкту нерухомого майна у будинку, який будує забудовник, а також свідоцтво управителя про участь у ФФБ, яке видається управителю після виконання ним зобов'язань щодо сплати вартості нерухомого майна.

6. Установник має право укласти договори управління на користь третіх осіб (вигодонабувачів). Якщо вигодонабувач не був вказаний при укладенні договору управління майном, то установник має право внести в договір відповідні зміни в односторонньому порядку. Для визначеності намірів вигодонабувача щодо набуття права власності на новостворений об'єкт нерухомості необхідно виявлення ним волі, а тому при видачі свідоцтва про участь у фонду фінансування будівництва управителю повинні бути надані відповідні документи, що вказували б на наявність згоди (відсутність заперечень) вигодонабувача набути право власності на відповідні об'єкти нерухомості. Це положення необхідно закріпити у Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що, на нашу думку, повинен бути прийнятий Кабінетом Міністрів України.

7. Враховуючи інтереси власників (наймачів) нерухомого майна, яке знаходиться в кварталах (мікрорайонах) застарілого житлового фонду, пропонується надати право висловити свою думку з цього питання вказаним вище особам шляхом проведення місцевого референдуму.

8. На органи місцевого самоврядування відповідно до Закону «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» покладений обов'язок забезпечення своєчасного відселення власників та наймачів жилих (нежилих) приміщень на попередньо погоджених з інвестором-збудовником умовах та вирішення в

установленому законом порядку всіх спірних питань, пов'язаних з таким відселенням. Також саме органи місцевого самоврядування уповноважені виступати позивачем у судових спорах про переселення власників та наймачів жилих (нежилих) приміщень із застарілого житлового фонду. Але таке право органи місцевого самоврядування будуть мати лише тоді, коли вони стануть власниками новоствореного житла, а саме стартових жилих будинків, що будуються під час комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) з метою переселення мешканців застарілого житлового фонду.

9. Відповідно до ст. 2 Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» Кабінетом Міністрів України повинна була затверджена типова форма договору, що визначав би майнові права на збудовані, реконструйовані жилі та нежилі приміщення. Зважаючи на те, що чинне законодавство не містить нормативного акту, що затверджував би типову форму такого договору, таким договором має стати договір міни, за яким інвестор-забудовник набуде право власності на нерухоме майно, яке знаходиться на територіях, що підлягають реконструкції, а отже й набуде права на знесення такого майна та будівництво нового. Колишні ж власники такого нерухомого майна повинні за вказаним договором міни набути у власність конкретний об'єкт нерухомості, який передасть їм інвестор-забудовник.

10. За останні роки в Україні було прийнято цілу низку нормативних актів, що регулюють інвестиційне будівництво. В зв'язку з чим в науковій літературі висловлювалася думка (В. А. Січевлюком) про визнання інвестиційного договору на будівництво житла самостійним видом договору. Інвестиційний договір не можна вважати самостійним видом договору, оскільки він є родовим поняттям, яке охоплює різні види договорів (купівлі-

продажу, простого товариства, концесії тощо). Незалежно від того, на підставі якого із видів інвестиційних договорів набувається право власності у інвестора на нерухоме майно, забудовник, отримуючи від інвестора кошти (інвестиції) на будівництво, уступає інвестору своє право на набуття у власність визначеного договором об'єкту нерухомості.

## ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 11 лютого 2010 р. за № 1878-VI // Відомості Верховної Ради України / – 2010. – № 18. – ст. 141.
2. Про затвердження Тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно: наказ Міністерства юстиції України від 7 лютого 2002 р. за № 7/5 (в редакції наказу Міністерства юстиції України від 28.01.2003 № 6/5) // Офіційний Вісник України. – 2002. – № 8. – ст. 383.
3. Алексеев С. С. Избранное / Алексеев С. С. – М.: Статут, 2003. – 480 с.
4. Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна: наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24 травня 2001 р. за № 127; зареєстровано в Міністерстві юстиції України 10.07.2001 за № 582/5773 // Офіційний Вісник України. – 2001. – № 28. – ст. 1290.
5. Про планування і забудову територій: Закон України від 20 квітня 2000 р. за № 1699-III // Відомості Верховної Ради України. – 2000. – № 31. – ст. 250.
6. Про затвердження Правил застосування Закону України «Про оподаткування прибутку підприємств»: Постанова Верховної Ради України від 27 червня 1995 року № 247/95-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 26. – ст. 197
7. Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій: наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 17 травня 2005 р. за № 76; зареєстровано в Міністерстві юстиції України 25.07.2005 р. за № 927/11207 // Офіційний Вісник України – 2005. – № 35. – ст. 2158.

8. Про затвердження Положення про надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам для придбання у сільській місцевості завершених або незавершених будівництвом індивідуальних житлових будинків: наказ Міністерства аграрної політики України та Міністерства фінансів України від 25 квітня 2001 р. за № 113/198; зареєстровано в Міністерстві юстиції України 16.05.2001 р. за № 420/5611 // Офіційний Вісник України. – 2001. – № 21 – ст. 969.
9. Воронова О. В. Підстави набуття права власності на житло: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Воронова Ольга Василівна. – К., 2005. – 210 с.
10. Про основи містобудування: Закон України від 16 листопада 1992 року №2780-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 52. – Ст.683.
11. Про Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів: Постанова Кабінету Міністрів України від 22 вересня 2004 р. за № 1243 // Офіційний Вісник України. – 2004. – № 38. – ст. 2500.
12. Про затвердження форми державної статистичної звітності № 1-житлофонд (річна) та Інструкції щодо її заповнення: наказ Державного комітету статистики України від 3 серпня 2000 р. за № 260 [Електронний ресурс] / Державний комітет статистики України. – К.: CD-вид-во «Інформтехнологія» Нормативні Акти України, 2008. – 1 електрон. опт. диск (DVD-ROM): кольор.; 12 см. – Систем. вимоги: Pentium III 800 MHz; 128 Mb RAM; DVD-ROM; Windows 2000/XP/Vista. – Назва з титул. екрану.
13. Про затвердження форми державного статистичного спостереження № 1-житлофонд (річна): наказ Державного комітету статистики України від 27 червня 2002 р. за № 246 [Електронний ресурс] / Державний комітет статистики України. – К.: CD-вид-во «Інформтехнологія» Нормативні Акти України, 2008. – 1 електрон. опт. диск (DVD-ROM): кольор.; 12 см. – Систем. вимоги: Pentium III 800 MHz; 128 Mb RAM; DVD-ROM; Windows 2000/XP/Vista. – Назва з титул. екрану.

14. Про затвердження форм погосподарського обліку та Інструкції з ведення погосподарського обліку в сільських, селищних та міських радах: наказ Державного комітету статистики України від 18 квітня 2005 р. за № 95 [Електронний ресурс] / Державний комітет статистики України. – К.: CD-вид-во «Інформтехнологія» Нормативні Акти України, 2008. – 1 електрон. опт. диск (DVD-ROM): кольор.; 12 см. – Систем. вимоги: Pentium III 800 MHz; 128 Mb RAM; DVD-ROM; Windows 2000/XP/Vista. – Назва з титул. екрану.
15. Про затвердження Інструкції щодо заповнення форми державного статистичного спостереження № 1-житлофонд (річна) «Житловий фонд»: наказ Державного комітету статистики України від 21 липня 2008 р. за № 251 // Офіційний Вісник України. – 2008. – № 62. – ст. 2093.
16. Про виконання рішення спільного засідання науково-технічних рад Державного комітету України з будівництва та архітектури і Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 21 січня 2005 № 7/1: наказ Державного комітету України з будівництва та архітектури від 25 лютого 2005 р. за № 39 [Електронний ресурс] / Державний комітет України з будівництва та архітектури. – К.: CD-вид-во «Інформтехнологія» Нормативні Акти України, 2008. – 1 електрон. опт. диск (DVD-ROM): кольор.; 12 см. – Систем. вимоги: Pentium III 800 MHz; 128 Mb RAM; DVD-ROM; Windows 2000/XP/Vista. – Назва з титул. екрану.
17. Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна: наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24 травня 2001 р. за № 127; зареєстровано в Міністерстві юстиції України 10.07.2001 за № 582/5773 // Офіційний Вісник України. – 2001. – № 28. – ст. 1290.
18. Про затвердження Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна: наказ Міністерства з

питань житлово-комунального господарства України від 18 червня 2007 р. за № 55 [Електронний ресурс] / Міністерство з питань житлово-комунального господарства України. – К.: CD-вид-во «Інформтехнологія» Нормативні Акти України, 2008. – 1 електрон. опт. диск (DVD-ROM): кольор.; 12 см. – Систем. вимоги: Pentium III 800 MHz; 128 Mb RAM; DVD-ROM; Windows 2000/XP/Vista. – Назва з титул. екрану.

19. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 р. за № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – ст.27.
20. Грызыхина Е. А. Приобретение права собственности на вновь возведенный объект недвижимости по законодательству Российской Федерации: автореф. дисс. на соискание уч. степени канд. юр. наук: спец. 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» / Е. А. Грызыхина. – Томск, 2004. – 22 с.
21. Про оренду землі: в редакції Закону України від 02.10.2003 № 1211-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 10. – Ст.102.
22. Жилінкова І. В. Право спільної власності / І. В. Жилінкова // Цивільне право України: Підручник: У 2 т. / [Борисова В. І. (кер. авт. кол.), Баранова Л. М., Жилінкова І. В. та ін.; за заг. ред. В. І, Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького]. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 337-349.
23. Про планування і забудову територій: Закон України від 20 квітня 2000 р. за № 1699-III // Відомості Верховної Ради України. – 2000. – № 31. – ст. 250.
24. Скаржинский М. В. Житло як об'єкт цивільно-правових відносин: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Скаржинський Микола Володимирович. – К., 2006. – 226.
25. Воронова О. В. Підстави набуття права власності на житло: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец 12.00.03 «Цивільне

- право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / О. В. Воронова. – К., 2005. – 20 с.
26. Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 2008 р. за № 923: Постанова Кабінету Міністрів України від 20 травня 2009 р. за № 534 // Офіційний Вісник України. – 2009. – № 41. – ст. 1370.
27. Спасибо І. А. Набуття права власності в цивільному праві України: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес. Сімейне право. Міжнародне приватне право» / І. А. Спасибо. – К., 2009. – 18 с.
28. Коротких О. А. Право собственности на недвижимое имущество Особенности гражданско-правового: автореф. дисс. на соискание уч. степени канд. юр. наук: спец. 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» / О. А. Коротких. – М., 2009. – 22 с.
29. Овчарук С. С. Організаційно-правові засади державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.07 «Адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право» / С. С. Овчарук – К., 2008. – 20 с.
30. Галянтич М. К. Теоретико-правові засади реалізації житлових прав громадян в умовах ринкових перетворень / Галянтич М. К. – К.: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва, 2006. – 512 с.
31. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19 червня 2003 р. за № 978-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 52. – ст. 377.
32. Про затвердження Порядку реєстрації проектної декларації: Постанова Кабінету Міністрів України від 22 липня 2009 р. за № 759 // Офіційний Вісник України. – 2009. – № 55. – ст. 1907.



33. Ухвала Апеляційного суду Київської області від 25 травня 2008 р. по справі № 22Ц-2598/2008 [Електронний ресурс] / Апеляційний суд Київської області. – К.: CD-вид-во «Інформтехнологія» Нормативні Акти України, 2008. – 1 електрон. опт. диск (DVD-ROM): кольор.; 12 см. – Систем. вимоги: Pentium III 800 MHz; 128 Mb RAM; DVD-ROM; Windows 2000/XP/Vista. – Назва з титул. екрану.
34. Скаржинский М. В. Житло як об'єкт цивільно-правових відносин: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Микола Володимирович Скаржинський. – К., 2006. – 226.
35. Дроздова Н.В. Договір про надання фінансових послуг в цивільному праві України: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес. Сімейне право. Міжнародне приватне право» / Н. В. Дроздова. – К., 2005. – 22 с.
36. Кучеренко І. М. До питання гарантування фінансовими установами інтересів інвесторів у житловому будівництві / І. М. Кучеренко // Університетські наукові записки. – Хмельницький, 2006. – № 2 (18). – С. 102-106.
37. Про заходи щодо реконструкції житлових будинків перших масових серій: Постанова Кабінету Міністрів України від 14 травня 1999 р. за № 820 // [Електронний ресурс] / Кабінет Міністрів України. – К.: CD-вид-во «Інформтехнологія» Нормативні Акти України, 2008. – 1 електрон. опт. диск (DVD-ROM): кольор.; 12 см. – Систем. вимоги: Pentium III 800 MHz; 128 Mb RAM; DVD-ROM; Windows 2000/XP/Vista. – Назва з титул. екрану.
38. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду: Закон України від 22 грудня 2006 р. за № 525-V // Відомості Верховної Ради України – 2007 – № 10. – ст. 88.
39. Сахацький С. Проект Житлового кодексу України: недолуга відповідь на квартирне питання / С. Сахацький // Правовий тиждень. – 2007. – № 37(58). – С. 4-5.

40. Рішення Ленінського районного суду м. Полтави від 10 лютого 2009 року по справі № 2-3488/07 [Електронний ресурс] / Ленінський районний суд м. Полтави. – К.: CD-вид-во «Інформтехнологія» Нормативні Акти України, 2008. – 1 електрон. опт. диск (DVD-ROM): кольор.; 12 см. – Систем. вимоги: Pentium III 800 MHz; 128 Mb RAM; DVD-ROM; Windows 2000/XP/Vista. – Назва з титул. екрану.
41. Кузнецова Н. С. Подрядные договоры в инвестиционной деятельности в строительстве / Кузнецова Н. С. – К.: Наукова думка, 1993. – 158 с.
42. Січевлюк В. А. Інвестиційні договори на будівництво житла (цивільно-правовий аспект): дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Січевлюк Володимир Антонович. – К., 2002. – 194 с.
43. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18 вересня 1991 р. за № 1560-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1991. – № 47. – ст. 646.
44. Про поширення чинності Указу Президента України від 1 липня 1993 року № 240 на військовослужбовців Управління державної охорони та інших військових формувань: Указ Президента України від 12 листопада 1993 р. за № 521/93 [Електронний ресурс] / Президент України. – К.: CD-вид-во «Інформтехнологія» Нормативні Акти України, 2008. – 1 електрон. опт. диск (DVD-ROM): кольор.; 12 см. – Систем. вимоги: Pentium III 800 MHz; 128 Mb RAM; DVD-ROM; Windows 2000/XP/Vista. – Назва з титул. екрану.
45. Про проведення експерименту в житловому будівництві на базі холдингової компанії «Київміськбуд»: Указ Президента України від 27 червня 1999 р. за № 735/99 [Електронний ресурс] / Президент України. – К.: CD-вид-во «Інформтехнологія» Нормативні Акти України, 2008. – 1 електрон. опт. диск (DVD-ROM): кольор.; 12 см. – Систем. вимоги: Pentium III 800 MHz; 128 Mb RAM; DVD-ROM; Windows 2000/XP/Vista. – Назва з титул. екрану.

46. Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг: Закон України від 12 липня 2001 року №2664-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 1. – Ст. 1.
47. Про деякі питання підвідомчості і підсудності справ господарським судам: рекомендації Вищого господарського суду України від 27 червня 2007р. за № 04-5/120 [Електронний ресурс] / Вищий господарський суд України. – К.: CD-вид-во «Інформтехнологія» Нормативні Акти України, 2008. – 1 електрон. опт. диск (DVD-ROM): кольор.; 12 см. – Систем. вимоги: Pentium III 800 MHz; 128 Mb RAM; DVD-ROM; Windows 2000/XP/Vista. – Назва з титул. екрану.
48. Романец Ю. Как квалифицировать договоры долевого участия в строительстве / Ю. Романец // Хозяйство и право. – 2000. – № 3. – С. 74-78.
49. Козлова Е. Поиск модели договора долевого участия в строительстве и его учетная регистрация / Е. Козлова // Хозяйство и право. – 2002. – № 2. – С.74-83.
50. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Закон Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, принят Государственной Думой 22 декабря 2004 г., Одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 г. [Електронний ресурс] // Официальный сайт компании «Консультант Плюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=89514>.
51. Акчулпанова Е. Х. Правовое регулирование договора участия в долевом строительстве: автореф. дисс. на соискание уч. степени канд. юр. наук: спец. 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» / Е. Х. Акчулпанова. – Казань, 2006. – 32 с.

52. Про розгляд листа: лист Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 16 лютого 2006 р. за № 11/8-198 [Електронний ресурс] / Міністерство будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України. – К.: CD–вид–во «Інформтехнологія» Нормативні Акти України, 2008. – 1 електрон. опт. диск (DVD–ROM): кольор.; 12 см. – Систем. вимоги: Pentium III 800 MHz; 128 Mb RAM; DVD–ROM; Windows 2000/XP/Vista. – Назва з титул. екрану.
53. Мічурін Є. О. Житлове право України. Науково-практичний посібник / Мічурін Є. О., Сліпченко С. О., Соколов О. В. – Харків: ЕСПАДА, 2001. – 334 с.
54. Шаперенков К. В.. Цивільно-правове регулювання договору простого товариства: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Кирил Володимирович Шаперенков. – К., 2009. – 215 с
55. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18 вересня 1991 р. за № 1560-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. – 1991. – № 47. – Ст. 646.
56. Щодо державного регулювання ринків фінансових послуг та фінансово-кредитних механізмів і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: лист Державного комітету України з питань регуляторної політики та підприємництва від 23 лютого 2004 р. за № 1037 [Електронний ресурс] / Державний комітет України з питань регуляторної політики та підприємництва. – К.: CD–вид–во «Інформтехнологія» Нормативні Акти України, 2008. – 1 електрон. опт. диск (DVD–ROM): кольор.; 12 см. – Систем. вимоги: Pentium III 800 MHz; 128 Mb RAM; DVD–ROM; Windows 2000/XP/Vista. – Назва з титул. екрану.
57. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України / За ред. В. М. Коссака. — К.: Істина, 2004. — 976 с.
58. Ашаулов А. В. Гражданско-правовое регулирование инвестиционной деятельности граждан в жилищное строительство: автореф. дисс. на

- соискание уч. степени канд. юр. наук: спец. 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» / А. В. Ащанов. – Волгоград, 2005. – 22 с.
59. Кирсанова Е. В. Правовое регулирование долевого строительства многоквартирных домов с привлечением средств граждан: автореф. дисс. на соискание уч. степени канд. юр. наук: спец. 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» / Е. В. Кирсанова. – М., 2008. – 28 с.
60. Майборода Т. Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья: автореф. дисс. на соискание уч. степени канд. юр. наук: спец. 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» / Т. Ю. Майборода. – Екатеринбург, 2007. – 30 с.
61. Постанова Верховного Суду України від 10 липня 2007 р. по справі за № 3-2273к07 [Електронний ресурс] Верховний Суд України. – К.: CD-вид-во «Інформтехнологія» Нормативні Акти України, 2008. – 1 електрон. опт. диск (DVD-ROM): кольор.; 12 см. – Систем. вимоги: Pentium III 800 MHz; 128 Mb RAM; DVD-ROM; Windows 2000/XP/Vista. – Назва з титул. екрану.
62. Ухвала Верховного Суду від 15 жовтня 2008 року по справі № 6-3501св08 [Електронний ресурс] / Верховний Суд України. – К.: CD-вид-во «Інформтехнологія» Нормативні Акти України, 2008. – 1 електрон. опт. диск (DVD-ROM): кольор.; 12 см. – Систем. вимоги: Pentium III 800 MHz; 128 Mb RAM; DVD-ROM; Windows 2000/XP/Vista. – Назва з титул. екрану.
63. Цивільне право України: Підручник: У 2-х кн. / (Дзера О. В., Боброва Д. В., Довгерт А. С. та ін.); за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. – Кн. 2. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – 640с.

64. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України. У 2 т. –2-е вид., перероб. і доп. / За ред.. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової, В.В. Луця. – К. – Юрінком Інтер. – 2006. – Т. II. – 1088 с.
65. Цивільне право України. Частина перша (Підручник для студентів юридичних спеціальностей вищих закладів освіти) / Ч.Н. Азімов, М.М. Сібільов, В.І. Борисова та ін. [за ред. проф. Ч.Н. Азімова, доц. С.Н.Пристапи, В.М. Ігнатенка]. – Х.: Право, 2000. – 368с.