

УДК 347.232

О. А. Сурженко

кандидат юридичних наук, доцент

Національний університет

«Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»,

кафедра цивільного права № 1

вул. Пушкінська, 77, Харків, 61024, Україна

МАЙНОВІ ПРАВА ПРИ БУДІВНИЦТВІ БАГАТОКВАРТИРНОГО ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ

У статті здійснено аналіз норм чинного законодавства та правової доктрини щодо визначення правової природи майнових прав при будівництві багатоквартирного житлового будинку. Звертається увага на доцільність уникнення бачення майнових прав як прав речових та вдосконалення регулювання обороту майнових прав.

Ключові слова: багатоквартирний житловий будинок, майнові права, речові права.

Набуття права власності на квартиру в багатоквартирному житловому будинку сполучене з низкою правовідносин, до яких вступає особа. В цих правовідносинах вона набуває різноманітних прав, які за своєю правовою природою є майновими. Так, фінансуючи будівництво житла, особа набуває право вимагати надання їй у власність квартири після завершення будівництва. В певних випадках особа має право вимагати повернення їй сплачених коштів. При переданні ж їй квартири у власність, особа набуває на неї речове право. Законодавство містить і більш розгалужену сітку майнових прав особи-майбутнього власника квартири, що мають своєрідність в залежності від того, з ким та на якому етапі будівництва вона вступає до правовідносин. Для належного рівня їх реалізації є необхідність у з'ясуванні сутності цих прав та обсяг тих можливостей, яких вони надають особі.

Дослідженню майнових прав були присвячені праці О. С. Яворської, С. І. Шимон, А. В. Коструби, І. В. Спасибо-Фатєєвої, Ю. О. Гладь, але в основному акцент в працях вчених робився або на відступлення майнового права, або на його застава чи внесення до статутного капіталу юридичної особи, або на фіксацію майнових прав у цінних паперах. Виключення становлять праці С. І. Шимон, яка піддає всебічному дослідженню майнові права. Стосовно ж майнових прав при будівництві житла, то цьому питанню взагалі уваги в українській літературі не приділяється.

Втім попри існування відповідної аналітичної бази на практиці виникає чимало проблем із тим, які саме права та в якому обсязі має особа, а також які майнові обов'язки та з боку кого кореспондують цим правам. Високого ступеню актуальності цьому питанню надає те, що останніми роками стала популярною така форма набуття права власності на житло, коли особа

інвестує в будівництво свої кошти і згодом отримує квартиру в багатоквартирному житловому будинку. Внесення нею грошових коштів, що освоюються забудовником та поступово трансформуються в такий об'єкт права, як квартира, впливає і на видозміну об'єкта права та правовідносин, в яких перебуває особа. Будучи окремим об'єктом права, гроші поступово уречевлюються, щоб згодом виникла квартира як інший об'єкт права. На проміжних же етапах будівництва виникають як окремі об'єкти майнові права. Їхня правова природа досить неоднозначна, але її з'ясування обумовлене необхідністю реалізації цих прав не лише у правовідносинах між забудовником, інвестором та управителем, а й в інших правовідносинах, в яких можуть фігурувати майнові права як об'єкти.

Метою написання статті є з'ясування правової природи прав в контексті законодавчого закріплення категорії «майнові права на об'єкт інвестування».

Відповідно до ч. 2 ст. 180 Цивільного кодексу України (далі — ЦК України) [1] майнові права є речовими правами. Якщо слідувати цій логіці, то майнове право є правом власності (ст. 316 ЦК України) або іншим речовим правом — володінням, сервітутом, емфітевзисом, суперфіцієм (ст. 395 ЦК України), оскільки в Книзі третій ЦК України саме вони названі як речові права.

Зробимо спробу довести, що майнові права не є і не можуть бути правами речовими.

Якщо зіставляти майнові права з правом власності, то очевидно є різниця в об'єкті: об'єктом права власності завжди є тілесні речі, а об'єктом майнового права — дії. Саме від цього залежить правовий режим цих об'єктів, на якому вони перебувають, обсяг тих правомочностей, якими наділений суб'єкт відносно цих об'єктів. Ця теза також потребує доведення.

Якщо власник речі може над нею господарювати, користуватися нею, здобувати прирощення, які походять від речі, то подібне не можливе стосовно майнових прав. Відсутність у майнових прав «тілесності» робить безглуздим користування ними як речами.

При цьому варто застережити про розбіжність понять «користування» та «здійснення», адже останній термін застосовний саме до права, а не до його об'єкту. А здійснюється будь-яке право — і речове, і корпоративне, і виключне, і немайнове.

Що стосується інших речових прав, які в українському законодавстві мають назву «права на чужі речі», то їх об'єктом якраз і є чужа річ, тобто річ, що належить іншій особі. Відносно такої речі й здійснюються права, насамперед, користування (хоча це може бути і володіння, і розпорядження). Відтак, крім аналогічного з правом власності заперечення у безглузді дорівнювати до нього майнове право, останнє не може вважатися й правом на чужі речі, оскільки такої речі — ані своєї, ані чужої — (зокрема, до завершення будівництва житлового будинку) не існує. А відтак, не може бути і прав на неї. Конструкція прав на чужі речі не прийнятна до майнових прав, тому що немає ніякої потреби в їх встановленні стосовно прав інших осіб. Вони існують самі по собі.

Отже, майнові права не можуть бути ані правом власності, ані правами на чужі речі, оскільки у цих прав різні об'єкти та різний зміст. Нерухомого майна, що будується, не існує, допоки не буде зареєстроване право на нього. Натомість майнове право на це майно існувати може, і воно полягає в тому, що його носій вправі вимагати надання йому речі (квартири) після завершення будівництва. Виконавши свої обов'язки щодо інвестування в будівництво певного об'єкту, він перебуває в очікуванні набуття в майбутньому речового права на нього — права власності. Власне, задля цього в нього і виникає майнове право. Тому речове право на цьому етапі в нього відсутнє.

Таким чином, майнові права за своєю природою не можуть бути правами речовими. Вони лише можуть прирівнюватися до цих прав, оскільки в цьому є потреба для цивільного обороту. Інакше кажучи, вони можуть переходити до іншої особи так само, як і права речові, тобто відчужуватися на взірець із речами. Однак від цього речовими правами вони не стають.

Через відсутність створеної речі (квартири в добудованому будинку) не може йтися про речове право на неї, а лише про майнове право вимагати її надання. Останнім є право забудовника отримати об'єкт будівництва (забудовник стає власником квартири після її передання йому згідно договору та закону) та право довірителя отримати об'єкт інвестування (довіритель отримує об'єкт інвестування відповідно до умов договору, укладеного із управителем).

Враховуючи вищенаведене, виходить, що наявність в особи майнового права, яке виникає в неї на підставі договору, є одним із юридичних фактів, необхідних для набуття нею речового права — права власності. Останнє ж з'являється лише в разі появи й інших юридичних фактів, які становлять юридичний склад — завершення будівництва житла, прийняття його до експлуатації, оформлення права власності на квартиру.

На відміну від права власності чи інших речових прав, передбачених законом, фактичний склад, необхідний і достатній для набуття права на отримання майна в майбутньому, не завжди визначений законодавством. Тому юридичні факти, які є достатніми і необхідними для набуття такого права, повинні встановлюватись в кожному окремому випадку.

Враховуючи складність правовідносин, у яких перебуває особа, інвестуючи свої кошти у будівництво житла, багатостадійність самого будівництва та наявність кількох договорів, покликаних оптимізувати цей процес, можна виділити різні майнові права. Ці права належатимуть різним суб'єктам — сторонам тих правовідносин, які при цьому складаються. Такими можуть бути забудовник, управитель, інвестор, іпотекодержатель.

Майнові права забудовника виникають в нього не лише з договору підряду на капітальне будівництво, а й внаслідок укладення інших договорів, насамперед з управителем майна. Такий договір покликаний регулювати правовідносини між установниками управління (особами, які передають кошти управителю у довірчу власність з метою досягнення визначеної ним мети — отримання у власність квартири (ст. 1, 5, 6 та ін. Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві

житла та операціях з нерухомістю» (далі — Закон) [2]). Відповідно до ч. 5 ст. 9 цього Закону забудовник передає управителю майнові права на об'єкти інвестування. Останніми є 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. Набуття забудовником майнових прав на ці об'єкти пов'язане зі зведенням об'єкта будівництва (ст. 876 ЦК України).

Отже, виконання забудовником умов договору підряду, завдяки якому з'являється новий об'єкт права — результат робіт за ст. 177 ЦК України — слугує підставою для набуття майнових прав на нього. Саме ж по собі укладення договору з управителем про будівництво об'єктів інвестування не може визнаватися достатнім юридичним фактом для виникнення у забудовника майнових прав на об'єкт будівництва.

Майнові права довірителя обумовлені договором з управителем, на підставі якого довіритель набуває прав стосовно конкретного об'єкту інвестування, який він обирає. Закон визначає й обсяг вимог довірителя на об'єкт інвестування залежно від кількості закріплених за довірителем вимірних одиниць цього об'єкта.

Отже, юридичний склад, на підставі якого в особи як у довірителя виникає майнове право, наступний: укладення ним договору з управителем про участь у фонді фінансування будівництва (ФФБ) та передача коштів в довірче управління (ст. 14 Закону). В свою чергу, управитель здійснює свою діяльність, спрямовану на те, щоб майнові права довірителя трансформувалися у право власності на житло.

Втім вже на цьому етапі (тобто до набуття права власності) довіритель наділяється певними можливостями стосовно реалізації своїх майнових прав іншим чином. Так, згідно ч. 1 ст. 50 Закону він може їх заставити шляхом укладення договору іпотеки. Натомість постає питання про те, що буде предметом іпотеки, тобто що заставлятиметься?

Відповідно до ч. 2 ст. 5 Закону «Про іпотеку» [3] предметом іпотеки може бути не лише наявне в особи нерухоме майно, власником якого вона є, а й майно, яке стане її власністю в майбутньому. Умовою укладення договору іпотеки при цьому є документальне підтвердження іпотекодержателем свого *права* на отримання ним нерухомого майна в майбутньому.

Подібні ситуації, коли в особи ще відсутнє право власності на майно, яке вона хотіла б заставити, але є всі підстави вважати, що з настанням певних обставин воно в неї виникне, на практиці існують. Це насамперед право на майбутній врожай. Що стосується права власності на нерухомі речі, то за договором про участь у ФФБ, метою укладання якого є набуття особою права власності на визначений в ньому об'єкт інвестування, така особа з виникненням уречевленої форми буття такого об'єкту стає його власником.

Попри те, що в законодавстві часто вживається різна термінологія щодо предмету іпотеки, при заставі ще не створеного майна під цим слід розуміти заставу майнових прав. Так, якщо в ч. 1 ст. 50 Закону вказується,

що предметом іпотеки за іпотечним договором є об'єкт інвестування, який стане власністю позичальника в майбутньому, то його відсутність на момент укладення договору й свідчить про те, що цим предметом будуть майнові права.

Враховуючи вищенаведене, напрошується логічний висновок про те, що іпотека на нерухомість, яка стане власністю іпотекодержателя в майбутньому, та іпотека на майнові права на нерухомість, якої не існує на момент укладення договору, є обтяженням одного й того ж предмету, а саме майнових (речових) прав. Різниця між ними полягає тільки в тому, що довіритель отримує майнові права після повної оплати вартості об'єкта інвестування (ч. 4 ст. 12 Закону). Тому іпотека майнових прав довірителя відповідає стовідсотковій вартості майбутнього нерухомого майна. Право на обтяження об'єкту інвестування як майна, яке довіритель набуде в майбутньому, він може мати вже з моменту отриманням свідоцтва про участь в ФФБ, тобто до повної оплати вартості об'єкта інвестування.

«Майнові права», що виникають у довірителя та можуть розглядатися як окремих об'єктів права, та «право на отримання об'єкту інвестування в майбутньому» є за своєю правовою природою однаковими правами, оскільки в обох випадках йдеться про речові права, які передують набуттю права власності.

Довіритель може й відступити свої права на підставі договору з третьою особою. В цьому разі договір, що укладається, має відповідати вимогам, передбаченим у ст. 512–519 ЦК України. Відповідно до ч. 3 ст. 21 Закону, управитель ФФБ може надати довірителю послуги щодо відступлення права вимоги.

Нарешті слід зупинитися й на майнових правах забудовника та управителя. Використання в Законі терміну «збудовник» дещо відрізняється від термінології, вживаної в ЦК України. Відповідно до ч. 3 ст. 4 Закону забудовником є особа, яка відповідно до законодавства має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклала договір з управителем. Отже, термін «збудовник» за Законом відповідає терміну «замовник» за ЦК України.

Відповідно до ст. 876 ЦК України замовник є власником об'єкта будівництва. Оскільки об'єкт будівництва — це будівля, споруда, будівництво яких організовує забудовник, то цим об'єктом є конкретна нерухома річ, створення якої завершено. До цього моменту замовник (збудовник) права власності на неї не набуває.

Натомість і в цьому разі можна вести мову про майбутні права забудовника. Тобто, так само, як довіритель має майнові права на майбутню квартиру і може їх заставляти, так і забудовник має майнові права на майбутню будівлю, які може заставляти. Отже, забудовник може розпорядитися своїми правами на нерухоме майно, яке буде належати йому в майбутньому, а також укладати договори іпотеки стосовно майбутнього об'єкту.

В першому випадку відповідно ч. 5 ст. 9 Закону забудовник передає управителю майнові права на об'єкти інвестування. Це робиться для того,

аби установник управління в подальшому мав змогу передати ці права учасника фонду. Тим самим забудовник передає управителю в сукупності всі майнові права на нерухомість, що є об'єктом будівництва, оскільки цією нерухомістю є будівля в цілому (абз. 6 ст. 2 Закону), а об'єктом інвестування є конкретна квартира в цій будівлі. Сукупність всіх квартир та приміщень соціально-побутового призначення і становлять будівлю — нерухомість, яка є об'єктом будівництва.

Внаслідок такої моделі відносин постають одразу кілька запитань: як може у забудовника виникнути право власності на будівлю, якщо він до її побудування вже передав управителю майнові права на неї? Який обсяг майнових прав забудовника, якщо він не вправі відчужувати або обтяжувати у будь-який спосіб об'єкт інвестування? Як може забудовник передати в іпотеку майнові права на нерухомість, що є об'єктом будівництва, якщо він ці майнові права передав управителю як майнові права на окремі інвестиційні об'єкти відповідно до ч. 4 ст. 9 Закону?

Як йшлося вище, довіритель може передати в іпотеку майнові права на об'єкт інвестування (ч. 1 ст. 50 Закону), а за ч. 1 ст. 5 Закону «Про іпотеку» ці майнові права повинні належати довірителю. Якщо майнові права довіритель отримує від управителя, який в свою чергу отримав їх від забудовника, то забудовнику не належать майнові права на об'єкт будівництва. Проте в цьому випадку слід розрізняти майнові права на об'єкт інвестування та на об'єкт будівництва. Виходить, що майнові права на об'єкт інвестування має довіритель та управитель, якому вони були передані замовником. Замовник же має майнове право на будинок, який він будує і на який в нього виникне право власності після завершення будівництва.

Підсумовуючи наведені вище міркування, можна стверджувати, що чинне законодавство, яке регулює майнові права, є недосконалим і вимагає перегляду. Зокрема це стосується уникнення бачення майнових прав як прав речових та вдосконалення регулювання обороту майнових прав.

Список літератури

1. Цивільний кодекс України : Закон, Кодекс № 435-IV від 16.01.2003 // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 40. — Ст. 356.
2. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України № 978-IV від 19.06.2003 // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 52. — Ст. 377.
3. Про іпотеку: Закон України № 898-IV від 05.06.2003 // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 38. — Ст. 313.

О. А. Сурженко

Национальный университет

«Юридическая академия Украины имени Ярослава Мудрого»,

кафедра гражданского права № 1

ул. Пушкинская, 77, Харьков, 61024, Украина

**ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА**

Резюме

В статье осуществлен анализ норм действующего законодательства и правовой доктрины относительно определения правовой природы имущественных прав при строительстве многоквартирного жилого дома. Обращается внимание на целесообразность избегания видения имущественных прав как прав вещных и усовершенствование оборота имущественных прав.

Ключевые слова: многоквартирный жилой дом, имущественные права, вещные права.

O. A. Surzhenko

National University «Yaroslav the Wise Law Academy»

The Department of Civil Law № 1

Pushkinskaja str., 77, Kharkov, 61024, Ukraine

**PROPERTY RIGHTS WHILE CONSTRUCTING MMULTYSTORIED
BUILDING**

Resume

Analysis of the current legislation and legal doctrine to define legal nature of property rights while building a block of flats. Special attention is paid to expediency of avoiding to view property rights as law of property and development of property rights' turnover.

Key words: block of flats, property rights law of property.