

ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО І ПРОЦЕС

УДК 347.1

Бабенко М.В.,
аспірант Інституту приватного
права і підприємництва Національної
академії правових наук України

МІЖНАРОДНЕ ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОПЕРАЦІЙ ІЗ НОВОСТВОРЕНИМ НЕРУХОМИМ МАЙНОМ

У статті проводиться ґрунтовне дослідження зарубіжної практики правового регулювання операцій із новоствореним нерухомим майном. За результатами проведеного дослідження зроблено обґрунтовані висновки.

В статье проводится обстоятельное исследование зарубежной практики правового регулирования операций с вновь созданным недвижимым имуществом. По результатам проведенного исследования сделаны обоснованные выводы.

In the article the detailed research of foreign practice of the legal adjusting of operations is conducted with the accrued real estate. On the results of the conducted research the grounded conclusions are done.

Постановка проблеми. При виробленні пропозицій щодо раціонального вдосконалення системи державного регулювання тієї чи іншої сфери суспільних відносин, неможливо обійти увагою досвід провідних зарубіжних країн. Це ж саме стосується і сфери набуття (виникнення) та передачі права власності на новостворене нерухоме майно.

Ступінь наукової розробки проблеми. Серед найбільш авторитетних юристів-практиків США та Канади у сфері права нерухомості можна навести таких фахівців, як Р. Дж. Аалбертс, Дж. М. Блонд, М.М. Дженнінгз, Дж. Сідель, Д.Ф. Хінкель та ін. Вчених ближнього зарубіжжя: В.А. Алексеєва, Е.А. Киндеева, М.Г. Пискунова, И.Н. Плотникова, Е.И. Частухина, В. В. Чубарова і вітчизняних вчених Є.Зінов'єва, С.О. Зубкова, Ю.І. Хруща, В.Шевчука, Н.В. Шкільова і ін.

Мета статті: Провести ґрунтовне дослідження зарубіжної практики правового регулювання операцій із новоствореним нерухомим майном. На результатах проведеного дослідження зробити обґрунтовані висновки.

Виклад основного матеріалу. Статистичні дані свідчать, що основними операціями із новоствореною нерухомістю в зарубіжних державах, так само, як і в Україні, є купівля-продаж, оренда, обмін, дарування, застава тощо. Причому, якщо в США та Канаді перевага віддається купівлі-продажу об'єктів нерухомості, то в країнах Європейського Союзу (далі - ЄС) значного

поширення набув інститут оренди (зокрема, довгострокової – для юридичних осіб та пожиттєвої – для фізичних).

Визнаючи в цілому недосконалість вітчизняної системи регулювання правовідносин на ринку нерухомості, необхідно в той же час враховувати той факт, що кризи і обвали на цьому ринку з певною періодичністю відбуваються в усьому світі, навіть і в розвинених державах, які є загальноновизнаними еталонами з точки зору правових стандартів. Яскравим і переконливим прикладом цього є іпотечна криза 2008 року, яка почалася в США і ознаменувала собою початок світової фінансово-економічної кризи. В той же час, розглядаючи суто український контекст, ми не можемо повністю погодитися із висновками Ю. І. Хруща про те, що криза ринку нерухомості України, яка розпочалася у 2008 р., виникла внаслідок зниження доходів населення, корпорацій і погіршенням показників ліквідності та платоспроможності банківської системи, а не внаслідок утворення цінової «бульбашки» [11, с. 46].

Н.В. Шкільова звертає увагу на те, що сучасний ринок нерухомості є ефективним виключно за умови функціонування загальної інформаційної системи, яка поєднує зусилля багатьох (якщо не всіх) агентів ринку нерухомості міста, регіону чи держави в цілому, апелюючи при цьому до досвіду США та Канади, де функціонує найбільша й найрозгалуженіша інформаційна система, відома під назвою «мультиплікативна лістингова система» («мультилістингова система», «мультилістинг»). Сьогодні в загальнонаціональній базі даних США налічується близько 4 млн об'єктів – це 95% інформації про об'єкти, що продаються. У Канаді 90% продажів житлової нерухомості здійснюється через таку загальнонаціональну систему. На підставі аналізу даних про операції із нерухомістю (в т. ч. новоствореною) у державах, де функціонують такі системи, Н.В. Шкільова називає їх «реальним інструментом підвищення ефективності ринку нерухомості». З такою позицією цілком можна погодитися, з огляду на принципові переваги мультилістингової системи, які наводяться дослідницею, а саме: 1) оперативний обмін інформацією; 2) суттєве поліпшення адміністративного і громадського контролю за своєчасністю та якістю комерційної інформації, що поширюється в мережі; 3) використання єдиної системи дозволяє позбутися дублювання інформації не тільки в рамках локальних систем, але й у кожному окремому агентстві, що здатне попередити конфлікти між агентами і скоротити витрати на рекламу одного об'єкта; 4) можливість оперативного одержання інформації про проблемні об'єкти, агентів, клієнтів тощо із спеціального «Проблемного списку»; 5) щоденна трансляція всієї інформації на єдиному веб-порталі системи, де будь-який інтернет-користувач має можливість на визначених умовах одержувати потрібну йому особисто інформацію та звертатися безпосередньо в необхідні агентства; 6) можливість підключення будь-якої кількості працівників агентств нерухомості через домашні чи мобільні комп'ютери до локальної чи загальної системи із повним збереженням

конфіденційності; 7) можливість одержання для кожного агента унікальної адреси електронної пошти для ведення переписки зі своїми клієнтами через інтернет; 8) можливість приєднання до електронних персональних карток об'єктів наочної графічної інформації; 9) прискорення і полегшення купівлі та продажу нерухомої власності безпосередньо кінцевими споживачами; 10) прискорення взаємних розрахунків між учасниками ринку нерухомості; 11) підвищення ефективності бізнесу членів системи, збільшення кількості угод, що укладаються, зниження вартості кожної окремої угоди [15, с. 464]. На нашу думку, функціонування зазначеної системи в Україні могло б кардинальним чином розв'язати багато проблем, які наразі спостерігаються на вітчизняному ринку первинної (новоствореної) нерухомості. До речі, аналогічна мультилістінгова система вже функціонує і в Росії.

В цілому аналіз нормативно-правової бази більшості сучасних держав свідчить про те, що підходи до визначення поняття нерухомості у них є доволі стандартизованими. Так, доволі схожі між собою ознаки нерухомості наводяться у цивільних кодексах та законах ФРН, Італії, Швейцарії, Японії, Франції [8, с. 23]. Очевидно, що це є наслідком глобалізаційних процесів, які призводять до уніфікації юридичних регламентів більшості найбільш загальних процедур в рамках економічної (зокрема, інвестиційної) діяльності. Проте, на наш погляд, вести мову про запровадження певної єдиної моделі регулювання операцій із новоствореним нерухомим майном поки що передчасно.

В.А. Алексєєв, аналізуючи російську правову практику регулювання сфери нерухомості, відзначає, що цивільне законодавство та нормативні акти РФ про реєстрацію прав на нерухоме майно не містять поняття про «первинне виникнення права». Він також вказує на численні проблеми, які виникали в процесі створення нових об'єктів нерухомості за участю декількох інвесторів-пайщиків. Як приклад ефективного вирішення цих проблем він наводить федеральний закон РФ від 30 грудня 2004 г. № 214-ФЗ «Про участь у дольовому будівництві багатоквартирних будинків та інших об'єктів нерухомості та про внесення змін до деяких законодавчих актів Російської Федерації» [10] (далі – закон РФ про дольову участь), який не тільки запровадив регламентацію змісту договору участі в дольовому будівництві, визначив умови здійснення діяльності з залучення грошових коштів у будівництво нових об'єктів, а й встановив обов'язковість реєстрації таких договорів, визначає її правові наслідки, а також засади порядку реєстрації договорів участі у дольовому будівництві [2, с. 112, 152, 153].

В контексті існуючих українських проблем правозастосовчої практики, на нашу думку, можна цілком погодитися із позицією В.А. Алексєєва і в тому, що обов'язки забудовника необхідно вважати виконаними не з моменту закінчення будівництва, а з моменту реєстрації права власності на новостворене нерухоме майно в учасника дольового будівництва (інвестора) [2, с. 154]. Адже кінцевою метою будь-якого

учасника дольового будівництва є саме набуття права власності на новостворене нерухоме майно. Саме з цією метою він укладає договір про участь у дольовому будівництві із забудовником.

Наше переконання підкріплене й нормою ст. 331 ЦК України [12], що суттєво відрізняється від диспозиції аналогічної ст. 219 ЦК РФ [4]. В Україні, за загальним правилом, право власності на новостворене нерухоме майно виникає з моменту завершення будівництва, в той час, як в РФ норма є більш жорсткою – таке право виникає тільки з моменту державної реєстрації.

В рамках розгляду досвіду правового регулювання операцій із новоствореним нерухомим майном у ФРН вважаємо за необхідне відзначити такий цікавий та ефективний інструмент для залучення інвестицій, як REIT-фонди. В найбільш загальному вигляді такі фонди являють собою компанії, які за рахунок залучених від інвестора коштів займаються будівництвом, купівлею нерухомого майна та управлінням ним. Вони підрозділяються на три основні категорії:

- 1) дольові (купують новостворені об'єкти нерухомості та виступають в якості керуючої компанії);
- 2) іпотечні (спеціалізуються на прямому кредитуванні операцій із нерухомістю, а також на угодах із іпотечними паперами);
- 3) гібридні (інвестують свої активи як в іпотечні операції, так і в операції безпосередньо з нерухомістю).

Основною відмінністю REIT-фондів від звичайних забудовників та девелоперів є те, що ці фонди після завершення будівництва володіють та управляють побудованою ними нерухомістю як частиною свого портфелю активів (переважно здаючи його в оренду), а не продають її. Загальні аспекти діяльності таких фондів докладно висвітлені Є. І. Частухінін [13, с. 288]. Експерти відзначають, що діяльність таких суб'єктів ринку нерухомості сприяє тому, що ринок нерухомості у ФРН є одним із найбільш стабільних у Європі. Звісно ж, це є неможливим без їх ефективного правового регулювання.

В цьому контексті тенденційним та рудиментарним підходом в українському законодавстві є, на нашу думку, надання переваг та преференцій не самим забудовникам, девелоперам, а фактично фінансовим посередникам, які володіють монополією на залучення коштів. Адже наявність додаткових ланок у системі «замовник-збудовник» значно збільшує вартість новоствореної нерухомості. В соціальному аспекті це є найбільш загрозливим, оскільки зростає вартість житла. До речі, в правовій практиці частини пострадянських держав вже відбувся перехід до більш вдалого механізму, за яким інвестори за договором пайового будівництва (зокрема, житлового) укладають договори безпосередньо із забудовником, а не з фінансовою установою-посередником [6, с. 180].

Доволі показово, що розвиток ринку нерухомості (в т. ч. новоствореної) та подальше ускладнення правовідносин у сфері

нерухомості призвели до того, що в західній (зокрема, північноамериканській) правовій практиці склалася ціла своєрідна підгалузь права із назвою «*real estate law*» («право нерухомості»). Перші згадки про неї датуються ще 60-70-ми рр. ХХ ст. Серед джерел права нерухомості сучасні американські фахівці-правники виокремлюють такі:

1) конституція США; 2) федеральні законодавчі акти; 3) федеральні регуляторні (адміністративні) акти; 4) конституції штатів; 5) законодавчі акти штатів; 6) регуляторні (адміністративні) акти штатів; 7) розпорядження окружних, міських та районних властей; 8) приватне (договірне) право; 9) рішення судів [21, с. 1-2].

М.М. Дженнінгз, аналізуючи правове регулювання угод з нерухомістю в США, відзначає, що попри те, що угоди з нерухомістю мають свою специфіку, вони все ж мають відповідати загальним умовам щодо угод. Так, не може бути угоди, якщо не було пропозиції (*offer*), її погодження (*acceptance*) та прийняття остаточного рішення (*consideration*). Причому, до кожного з цих обов'язкових елементів існують доволі чіткі вимоги.

Що стосується обсягу цивільних прав, що поширюються на новостворену нерухомість, то Р. Дж. Аалбертс та Дж. Сідель відзначають, що власник новоствореного нерухомого об'єкту набуває також права дозволяти або забороняти використовувати повітряний простір над його будівлею [16, с. 63]. При цьому виникає питання, чи не входить така правомочність власника будівлі у колізію із правомочністю власника земельної ділянки (у випадку, якщо це – не одна й та ж особа).

Дж. М. Блонд вказує, що в американській практиці в більшості випадків при операціях із нерухомістю ризик випадкової загибелі об'єкта до часу, поки угоду не буде підписано, несе покупець. Це пов'язано із тим, щоб забезпечити якнайшвидше підписання угоди. Виняток робиться тільки в двох випадках: 1) якщо на майно були накладено обмеження, внаслідок якого воно не могло продаватися; 2) якщо загибель була спричинена недбалістю продавця [17, с. 183].

Д.Ф. Хінкель зазначає, що в праві США існує поділ майна (власності) на дві найбільш загальні категорії: «*real property*» (нерухоме майно, нерухомість) та «*personal property*» (в нашому розумінні – рухоме майно, хоча дослівний переклад цього слова – «особиста власність»). При цьому чітко вказується на прив'язку нерухомого майна до землі, що є спільним і для англо-американської правової системи, і для континентальної. Друга категорія, в свою чергу, також поділяється на два підвиди: «*tangible personal property*» та «*intangible personal property*», що може бути перекладено як «осяжне рухоме майно» та «неосяжне рухоме майно». До першого відноситься майно, яке має певну фізичну, осяжну сутність, яке можна побачити, осягнути на дотик, почути, скуштувати (автомобілі, одяг, телевізор); до другого – речі, які неможливо осягнути фізично, проте які надають контроль або правоволодіння над певним вартісним об'єктом (біржові акції, сертифікати, векселі, патенти, права інтелектуальної

власності тощо) [20, с. 1-2]. В цілому можна констатувати, що північноамериканська практика не містить такої детальної класифікації нерухомого майна (в т. ч. новозбудованого), яка є властивою для пострадянських країн та країн ЄС.

Як бачимо, попри деякі спільні моменти, американський досвід має доволі значну специфіку. В той же час, не можна не відмітити низки позитивних аспектів, які могли б бути рецепійовані до українського законодавства. До таких варто віднести, зокрема, широке застосування електронного підпису (*E-Sign*) для угод із нерухомістю та майном у цілому. Причому, найбільш прогресивним моментом, на нашу думку, є те, що американське законодавство дозволяє ставити на угодах навіть електронний підпис нотаріуса, який має ту ж юридичну силу, що і підпис нотаріуса на паперовому бланку [21, с. 379-380]. Це стосується не тільки угод із нерухомістю (в т. ч. новоствореною), а й із іншим цінним майном. В той же час, зважаючи на певне відставання нашої держави у питаннях розвитку новітніх комп'ютерних технологій, рецепіювання такої практики має бути вкрай виваженим та обережним.

У канадській практиці доволі показовим є Акт міста Торонто 2006 р. (*City of Toronto Act, 2006*), який чітко врегульовує питання нової нерухомості, починаючи від планування та забудови території міста із обов'язковим врахуванням інтересу територіальної громади. В ньому, зокрема, зазначається, що муніципалітет має право змінювати зонування територій в межах міста без погодження із власниками земельних ділянок чи споруд, проте не визначено, чи мають вони отримувати за це якусь компенсацію (в матеріальній чи іншій формі) [19]. Також у цьому ж ключі раніше, у 1992 р., було прийнято Будівельний кодекс (*Building Code Act, 1992*) [18].

Доволі показовим моментом також є те, що ЦК України (на відміну від багатьох аналогічних актів зарубіжного цивільного законодавства) не проводить дихотомії правових режимів цілої речі та частини речі (виділеної в натурі) як об'єкта цивільних прав, зокрема й щодо новоствореної нерухомості. В цьому контексті доречною, на нашу думку, видається позиція російських вчених (зокрема, І. Н. Плотнікової) щодо розмежування частки у майні як частини об'єкта і частки у праві на майно як ідеальної частки [9, с. 54].

Законодавство РФ визнає в якості моменту формального юридичного закінчення будівництва час видачі дозволу на введення об'єкта в експлуатацію. Про це свідчить правовий аналіз ст. 55 Містобудівного кодексу РФ [3], відповідно до якої документом, який засвідчує виникнення нового об'єкта нерухомості, є саме дозвіл на введення об'єкта в експлуатацію, який видається органом виконавчої влади або місцевого самоврядування (в залежності від того, хто видавав дозвіл на будівництво). Вказаний дозвіл являє собою «документ, який посвідчує виконання будівельних робіт, реконструкції, капітального ремонту об'єкта капітального будівництва у повному обсязі у відповідності з дозволом на будівництво, відповідність побудованого, реконструйованого,

відремонтованого об'єкта капітального будівництва містобудівному плану земельної ділянки та проектній документації». Колізія, на нашу думку, полягає в тому, що для отримання дозволу на введення об'єкта в експлуатацію забудовник повинен надати до відповідного органу пакет документів, серед яких у пп. 4 п. 3 ст. 55 МК РФ називається акт приймання об'єкта капітального будівництва. Чи є виправданою вимога про надання такого документа, якщо він вимагається лише у випадку здійснення реконструкції чи будівництва на підставі договору та покликаний свідчити про те, що відносини між замовником та забудовником належним чином врегульовані?

Для порівняння, Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI [5] містить більш простий порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, який передбачає два варіанти (в залежності від категорії складності об'єкта та наявності у об'єкта будівельного паспорта):

1) реєстрацію відповідною інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю на безоплатній основі поданої замовником декларації про готовність об'єкта до експлуатації (для об'єктів I-III категорій складності, та об'єктів, будівництво яких здійснювалося на підставі будівельного паспорта);

2) видача відповідною інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю сертифіката на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації (для об'єктів IV і V категорій складності) [5, ст. 39].

В той же час, попри те, що цей Закон був прийнятий пізніше за МК РФ, останній, на нашу думку, є більш досконалим в термінологічному аспекті, оскільки містить більшу кількість дефініцій (23 проти 14). Проте в українському Законі є ціла низка інших прогресивних моментів.

Так, в контексті компаративного аналізу цих двох актів цікаво також відзначити, що російський законодавець в ч. 3 ст. 55 МК РФ вмістив досить великий (9 найменувань) перелік документів, які необхідно подати до компетентного органу для вирішення питання про видачу дозволу на введення об'єкта в експлуатацію [3], а саме: 1) правовстановлюючі документи на земельну ділянку; 2) містобудівний план земельної ділянки (у випадку будівництва, реконструкції, капітального ремонту лінійного об'єкта – проект планування території та проект межування території); 3) дозвіл на будівництво; 4) акт приймання об'єкта капітального будівництва (у випадку здійснення будівництва, реконструкції, на підставі договору); 5) документ, що підтверджує відповідність побудованого, реконструйованого об'єкта капітального будівництва вимогам технічних регламентів, підписаний особою, яка здійснює будівництво; 6) документ, що підтверджує відповідність параметрів побудованого, реконструйованого об'єкта капітального будівництва проектній документації, в т. ч. вимогам енергетичної ефективності та вимогам оснащення об'єкта капітального будівництва приладами обліку енергетичних ресурсів, що використовуються ним, та підписаний особою,

яка здійснює будівництво (а у випадку здійснення будівництва, реконструкції, на підставі договору – ще й забудовником або технічним замовником), за винятком випадків здійснення будівництва, реконструкції об'єктів індивідуального житлового будівництва; 7) документи, що підтверджують відповідність побудованого, реконструйованого об'єкта капітального будівництва технічним умовам, підписані представниками організацій, які здійснюють експлуатацію мереж інженерно-технічного забезпечення (при їх наявності); 8) схема, яка відображає розміщення побудованого, реконструйованого об'єкта капітального будівництва, розміщення мереж інженерно-технічного забезпечення в межах земельної ділянки та планувальну організацію земельної ділянки, підписана особою, що здійснює будівництво (а у випадку здійснення будівництва, реконструкції на підставі договору – ще й забудовником або технічним замовником), за винятком випадків будівництва, реконструкції лінійного об'єкта; 9) висновок органу державного будівельного нагляду (у випадку, якщо передбачено здійснення державного будівельного нагляду) про відповідність побудованого, реконструйованого об'єкта капітального будівництва вимогам технічних регламентів та проектної документації, в т. ч. вимогам оснащеності об'єкта капітального будівництва приладами обліку енергетичних ресурсів, що використовуються ним, та висновок державного екологічного контролю (у певних випадках, згідно з ч. 7 ст. 54 МК РФ).

В той же час, Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачає лише один такий документ [5] – декларацію про готовність об'єкта до експлуатації або акт готовності об'єкта до експлуатації (в залежності від категорії об'єкта). Яке бачимо, з точки зору формальних вимог українське законодавство є більш лояльним до забудовника. Це дає підстави стверджувати, що в найближчій перспективі ринок новозбудованої нерухомості в Україні буде розвиватися швидше, ніж в Росії. Крім того, звертаємо увагу на некоректне формулювання п. 5 ч. 3 ст. 55 МК РФ [3]. В контексті того, що здійснювати будівництво може як фізична, так і юридична особа, на нашу думку, доречніше було б вказати «особою, яка здійснює будівництво, або її уповноваженим представником».

МК РФ також нічого не говорить про такий важливий юридичний факт, як дата прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта. Натомість, ч. 5 ст. 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [5] чітко визначає, що такою датою є дата реєстрації декларації про готовність об'єкта до експлуатації або видачі сертифіката. Встановлення цієї обставини має суттєве значення в контексті правозастосовчої та судової практики.

На думку Е. А. Кіндєєвої та М. Г. Піскунової, «створити» земельну ділянку як нову річ не можна [7, с. 150]. Тобто, порядок, який зазначений у п. 1 ст. 218 ЦК РФ [4], на їх думку, не може бути застосований до земельних ділянок. Тієї ж думки дотримується і В. В. Чубаров, який у своїх наукових працях відносить до невід'ємних (іманентних) ознак

земельної ділянки як різновиду нерухомої речі її нерукотворність [14, с. 158]. Але, як вказує інший російський фахівець – В. А. Алексєєв – можливі ситуації, коли нова земельна ділянка виникає за рахунок колишньої території водойми в результаті насипки ґрунту. Фізично означена земельна ділянка не існувала, отже, є новоствореною і у фактичному, і, як наслідок, у юридичному розумінні. Відповідно, на неї мають розповсюджуватися всі норми про порядок виникнення прав на новий нерухомий об'єкт. Іншою ситуацією (значно більш поширеною на практиці) є випадок поділу або об'єднання земельних ділянок. Розміри будівель та споруд можуть змінитися лише внаслідок реконструкції, в той час, як земельні ділянки можуть трансформуватися в залежності від бажання правовласника (без здійснення діяльності, аналогічній реконструкції). Для цього лише треба провести деякі землевпорядні роботи та звернутися за проведенням кадастрового обліку новостворених ділянок або ділянки [2, с. 116]. Ці міркування ще раз підтверджують факт про необхідність такого класифікаційного критерію щодо нерухомості, як її фізичне походження – природне або штучне (рукотворна, створена внаслідок активних дій людини).

Видається цілком обґрунтованою думка того ж В. А. Алексєєва про необхідність чіткого нормативно-правового врегулювання цих питань. В цьому контексті в своїй монографії «Концепція державної реєстрації прав на нерухомість в РФ» він пропонує ряд новел, зокрема, вважати підставою виникнення прав на новостворені об'єкти нерухомості «участь у його створенні з метою набуття права власності на нього». Причому, під цією метою, на його думку, необхідно розуміти не суб'єктивне прагнення особи, яке ні на чому не ґрунтується, а мета, визнана в установленій формі іншими учасниками створення об'єкта. Також він вважає за доцільне законодавчо закріпити презумпцію права забудовника на створений ним об'єкт [1, с. 81, 83].

На нашу думку, поряд із американським, російським та німецьким досвідом, цікавим є також досвід правового регулювання операцій із новоствореною нерухомістю країн Південно-Східної Азії (зокрема, Гонконгу, Сінгапуру, Малайзії). Особливий інтерес становить взаємодетермінація фінансового та будівельного секторів. Проте, з огляду на значну кількість фактологічного та нормативно-правового матеріалу, це питання явно виходить за межі цього підрозділу і може бути темою окремого дисертаційного дослідження.

Висновки. 1. Існуюча практика правового регулювання операцій із новоствореним нерухомим майном в різних державах не є однорідною, проте події останніх декількох років засвідчують те, що в жодній країні вона не є еталоном досконалості (що виявилось після початку світової фінансово-економічної кризи). Основним загальним висновком для правників можна вважати деактуалізацію усталеної до 2008 р. практики лібералізації юридичного регулювання більшості сфер суспільно-

економічного та політико-правового життя. Це стосується як держав ЄС, так і далекого зарубіжжя.

2. Досвід розвинутих західних держав (таких, як США та Канада) вказує на зростання ролі технічних (зокрема, комп'ютерних та мережевих) засобів, які застосовуються для більш ефективного моніторингу та контролю діяльності ринку новоствореної нерухомості та його суб'єктів. Правова та технологічна база ринку нерухомості в Україні також має йти у фарватері науково-технічного прогресу, тож до чинного законодавства мають бути внесені відповідні зміни.

3. При рецепіюванні тих чи інших нормативно-правових засобів та способів регулювання операцій із новоствореним нерухомим майном необхідно враховувати економічний та політичний контекст держави, в якій діє та чи інша норма.

Використані джерела:

1. Алексеев В. А. Концепция государственной регистрации прав на недвижимость в Российской Федерации : Монография / В. А. Алексеев. – М. : Wolters Kluwer Russia, 2011.– 117 с.
2. Алексеев В. А. Недвижимое имущество. Государственная регистрация и проблемы правового регулирования / В. А. Алексеев. – М : Волтерс Клувер, 2007. – 504 с.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=95591>
4. Гражданский кодекс Российской Федерации. – М. : Гросс-Медиа, 2009. – 496 с.
5. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 34. – ст. 1544.
6. Зубков С. О. Цивільно-правове регулювання набуття права власності на новостворене нерухоме майно [Текст] : дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.03 / Зубков Сергій Олександрович ; НДІ приват. права і підприємництва НАПрН України. – К., 2010. – 239 с.
7. Киндеева Е. А., Пискунова М. Г. Соблюдение принципа единства судьбы земли и недвижимости при совершении сделок / Е. А. Киндеева, М. Г. Пискунова // Государственная регистрация прав на недвижимость: теория и практика. – М. : Ось-89, 2005. – С. 150.
8. Оцінка бізнесу та нерухомості [Кучеренко В. Р., Квач Я. П., Сментина Н. В. та ін.]. – К. : Центр учбової літератури, 2009. – 200 с.
9. Плотникова И. Н. Институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в системе защиты прав собственности граждан и юридических лиц / И. Н. Плотникова // Государственная регистрация прав на недвижимость: теория и практика. Сборник статей / [сост. Киндеева Е. А., Пискунова М. Г.]. – М. : Ось-89, 2005. – С. 54-70.
10. Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. – 2004. – № 3669.
11. Хрущ Ю. І. Кризи на ринку нерухомості: зарубіжний досвід / Ю. І. Хрущ // Науковий вісник Волинського національного університету імені Лесі Українки. – 2009. – № 11. – С. 43-46.
12. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=435-15&p=1306735810596400>

13. Частухин Е. И. Специфика применения услуг коллективного инвестирования на развитых фондовых рынках / Е. И. Частухин // Экономический вестник Ростовского государственного университета. – 2007. – № 4. – Т. 5. – Ч. 2. – С. 285-289.
14. Чубаров В. В. Проблемы правового регулирования недвижимости / В. В. Чубаров. – М. : Статут, 2006. – 336 с.
15. Шкільова Н. В. Державне регулювання інформаційного забезпечення ріелторської діяльності: світовий досвід і Україна / Н. В. Шкільова // Актуальні проблеми державного управління. – 2010. – № 1(37). – С. 464.
16. Aalberts, Robert J., Siedel, George. Real Estate Law / Robert J. Aalberts, George Siedel. – Ohio : Cengage Learning, 2008. – 671 p.
17. Blond, John Marafino. Property / John Marafino Blond. – New York : Aspen Publishers Online, 2009. – 232 p.
- Building Code Act [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.e-laws.gov.on.ca/html/statutes/english/elaws_statutes_92b23_e.htm
- City of Toronto Act, 2006 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.e-laws.gov.on.ca/html/statutes/english/elaws_statutes_06c11_e.htm
20. Hinkel, Daniel F. Essentials of Practical Real Estate Law / Daniel F. Hinkel. – New York : Cengage Learning, 2011. – 534 p.
21. Jennings, Marianne M. Real Estate Law / Marianne M. Jennings. – Ohio : Cengage Learning, 2007. – 716 p.

Рецензент: к.ю.н., професор Литвин О.П.

УДК 347.459

Маріц Д.О.,

*к.ю.н., доцент кафедри цивільних та адміністративно-правових дисциплін
Академії муніципального управління*

ДОГОВІР КОНСИГНАЦІЇ

Статтю присвячено договору консигнації. Визначено ознаки та сформульовано істотні умови цього договору, окрему увагу приділено порядку укладення та особливостям цього договору.

Статья посвящена договору консигнации. Сформулированы существенные условия, а также признаки договора консигнации. Особенное внимание уделено порядку заключения и особенностям этого договора.

The paper is dedicated to consignment contract. The essential terms and indications of consignment contract are provided. Emphasis is placed on the procedure and peculiarities of the contract.

Постановка проблеми. Багаторічний досвід передових країн світу підтвердив недоцільність відволікання уваги підприємців від основної діяльності на виконання функцій по здійсненню торговельних операцій власними силами. Адже для укладення договорів на новому ринку збуту своїх товарів і послуг необхідно не тільки володіти кваліфікованими