



О. А. Артюхова*

ПРАВО ЗАБУДОВНИКА НА УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРІВ ІЗ УЧАСНИКАМИ БУДІВНИЦТВА

Питанням виникнення прав на нерухоме майно завжди приділялось багато уваги. Дослідження окремих питань правової природи інвестиційних договорів провадили В. М. Коссак¹, О. Е. Сімсон², О. В. Воронова³, В. А. Січевлюк⁴, О. М. Вінник⁵ та ін. Але право забудовника на укладення договорів із учасниками будівництва, враховуючи право власника земельної ділянки зводити на ній будівлі та споруди та на набуття ним права власності на створені об'єкти (ст. 375 ЦК України), предметом дослідження не було.

Метою цієї статті є дослідження відносин, які виникають при створенні об'єктів нерухомості на земельній ділянці, зокрема право забудовника на укладення договорів із учасниками будівництва.

На сьогодні існує велика кількість нормативних актів, що регулюють відносини, які виникають при створенні (будівництві) об'єктів нерухомого майна, зокрема такі, як Цивільний кодекс України, Земельний кодекс України, Закони України "Про основи містобудування"⁶, "Про планування і забудову територій"⁷, "Про архітектурну діяльність"⁸, "Про відповідальність підприємств, їх об'єднань, установ та організацій за порушення у сфері містобудування"⁹, "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю"¹⁰. Окремі відносини, що стосуються будівництва передбачені також Законами України "Про місцеве самоврядування в Україні"¹¹, "Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення"¹², "Про охорону навколишнього природного середовища"¹³, "Про охорону культурної спадщини"¹⁴. До основних підзаконних актів, які регулюють вказані відносини, належать Типові регіональні правила забудови, затверджені Наказом Держбуду України від 10.12.2001 р. № 219¹⁵, Положення про порядок надання дозволу на виконання будівельних робіт¹⁶, Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів¹⁷ та багато інших.

Враховуючи необхідність здійснення досить великих витрат для створення об'єкту нерухомості, участь у цьому процесі беруть, як правило, декілька учасників, кожен із яких виконує

© Артюхова О. А., 2006

* здобувач Інституту держави і права ім. В. М. Корецького НАН України

¹ Коссак В. М. Іноземні інвестиції в Україні (цивільно-правовий аспект). — Львів: Центр Європи, 1996. — С. 62.

² Сімсон О. Е. Правові особливості договорів інвестиційного характеру: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. — Х., 2001.

³ Воронова О. В. Підстави набуття права власності на житло: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. — К., 2005.

⁴ Січевлюк В. А. Інвестиційні договори на будівництво житла (цивільно-правовий аспект): Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. — К., 2002.

⁵ Вінник О. М. Інвестиційне право. Навчальний посібник. — К.: Атіка, 2001. — С. 31.

⁶ ВВР. — 1992. — № 52. — Ст. 683.

⁷ ВВР. — 2000. — № 31. — Ст. 250.

⁸ ВВР. — 1999. — № 31. — Ст. 246.

⁹ ВВР. — 1994. — № 46. — Ст. 411.

¹⁰ ВВР. — 2003. — № 52. — Ст. 377.

¹¹ ВВР. — 1997. — № 24. — Ст. 170.

¹² ВВР. — 1994. — № 27. — Ст. 218.

¹³ ВВР. — 1991. — № 41. — Ст. 546.

¹⁴ ВВР. — 2000. — № 39. — Ст. 333.

¹⁵ ОВУ. — 2002. — № 3. — Ст. 99.

¹⁶ ОВУ. — 2000. — № 52. — Ст. 2298.

¹⁷ ОВУ. — 2004. — № 38. — Ст. 2500.



певну функцію. Причому власниками створеного майна стають не всі учасники — багато з них мають на меті не отримання у власність об'єкту нерухомості, а отримання прибутку за виконання ними певних робіт чи за надання послуг.

Так, наприклад, Законом України “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю” визначаються загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування масового будівництва та особливості управління цими коштами. Учасниками відносин із створення об'єктів нерухомості згідно з вказаним законом є забудовник, управитель, установник управління майном, банк, який надає кредитні кошти для установників управління майном, страхувальник.

Іншими договорами, згідно з якими інвестори отримують у власність житло чи інші об'єкти нерухомості, є інвестиційні договори, договори на дольову (пайову) участь у будівництві.

В. А. Січевлюк визначає інвестиційний договір на будівництво житла як цивільний 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 власності¹⁸.

О. Е. Сімсон, вказує, що інвестиційний договір — це родове поняття й означає договір, хоча б однією стороною якого є інвестор, що регулює відносини з приводу довгострокового і ризикового вкладення майна, майнових прав та інших цінностей, що мають ринкову вартість, в обраний об'єкт підприємницької діяльності з метою одержання прибутку (доходу) від реалізації (використання) цих цінностей¹⁹. До інвестиційних договорів О. Е. Сімсон відносить такі цивільно-правові договори: договори про сумісну діяльність без створення юридичної особи (договір простого товариства, договори виробничої кооперації, спільного виробництва); установчий договір; договір на покупку акцій при первинній емісії; ліцензійний договір; договір франчайзингу; договір лізингу; договори передінвестиційної стадії, направлені на пошук джерел інвестування (договір кредитування); деякі договори про надання послуг як інвестицій (інжинірингові контракти, управлінські контракти)²⁰.

О. В. Воронова вказує, що “...сьогодні можна виділити дві категорії договорів, які укладаються під назвою договорів на дольову (пайову) участь у будівництві: які можна віднести до договорів про спільну діяльність та які не можна віднести до таких договорів. Визначальними критеріями при визначенні правової природи таких договорів, на нашу думку, повинна бути спільність мети їх укладення та розподіл усіх ризиків. У випадку, якщо сторони мають спільну мету — будівництво будинку та спільно несуть всі ризики, пов'язані із будівництвом, такі договори слід відносити до договорів про спільну діяльність і застосовувати до відносин сторін положення законодавства, які регулюють відносини, які виникають на підставі договору про спільну діяльність, у тому числі щодо розподілу ризиків. У випадку ж, якщо забудовником здійснюється залучення коштів не просто для закінчення будівництва, а для отримання прибутку саме за рахунок дольщика, такі договори не можна вважати договорами про спільну діяльність і тому всі ризики, пов'язані із будівництвом, повинен нести забудовник, враховуючи те, що він отримує прибуток за рахунок коштів дольщика, останні можна віднести до інвестиційних договорів”²¹.

¹⁸ Січевлюк В. А. Інвестиційні договори на будівництво житла (цивільно-правовий аспект): Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. — К., 2003. — С. 7.

¹⁹ Сімсон О. Е. Правові особливості договорів інвестиційного характеру: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Національна юридична академія України імені Ярослава Мудрого. — Х., 2001. — С. 11.

²⁰ Сімсон О. Существенные условия и классификация инвестиционных договоров // Підприємництво, господарство і право. — 2001. — № 3. — С. 21.

²¹ Воронова О. В. Підстави набуття права власності на житло: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. — К., 2005. — С. 127-128.



Проте, не зважаючи на види договорів, які укладаються для будівництва, право власності на новозбудовані нерухомі об'єкти мають визначитись, виходячи з прав власника земельної ділянки, на який провадиться будівництво або осіб, яким власник передав своє право.

Права власника ґрунтуються на ст. 375 ЦК України, яка передбачає, 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. Власник земельної ділянки набуває право власності на зведені ним будівлі, споруди та інше нерухоме майно. Право власника на забудову здійснюється ним за умови додержання архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил, а також за умови використання земельної ділянки за її цільовим призначенням.

О. В. Дзера вказує, що “особливістю цієї норми є те, що власник земельної ділянки має право здійснювати будівництво будівель і споруд на належній йому земельній ділянці за таких умов. По-перше, зведення будівель і споруд здійснюється на земельних ділянках з урахуванням цільового призначення землі. Так, наприклад, зведення громадських будівель і споруд допускається на землях житлової та громадської забудови (ст. 38-42 ЗК), земельних ділянках, наданих для садівництва (ч. 3 ст. 35 ЗК)... По-друге, при здійсненні будівництва будівель і споруд власник земельної ділянки повинен дотримуватися порядку здійснення будівництва, передбаченого Законом України “Про основи містобудування” та іншими нормативними актами²².

Оскільки законодавство України передбачає загальне правило щодо виникнення права власності на збудований об'єкт нерухомості у власника чи користувача земельної ділянки, то й усі договори, які укладаються в процесі будівництва, мають бути так чи інакше пов'язані із цими суб'єктами і саме вони мають право на забудову. Як передбачає ч. 3 ст. 22 Закону України “Про основи містобудування” право на забудову (будівництво) полягає у можливості власника, користувача земельної ділянки здійснювати на ній у порядку, встановленому законом, будівництво об'єктів містобудування, перебудову або знесення будинків та споруд.

Ст. 3 Закону України “Про планування і забудову територій” передбачено, що планування та забудова окремих земельних ділянок, що належать на праві власності чи праві користування, здійснюється їх власниками чи користувачами у встановленому законодавством порядку.

Ст. 19 Закону України “Про планування і забудову територій” передбачається, що на території населеного пункту відповідною радою встановлюється режим забудови та іншого використання земель, визначених для містобудівних потреб.

Встановлення режиму забудови та іншого використання земель, визначених для містобудівних потреб, не тягне за собою припинення права власності або права користування земельними ділянками.

Дозвіл на будівництво певних об'єктів нерухомості надається фізичним та юридичним особам, яким земельні ділянки належать на праві власності чи користування. Ст. 24 Закону України “Про планування і забудову територій” встановлюється обов'язок вказаних осіб отримати від виконавчих органів відповідних рад, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій, у випадку делегування їм таких повноважень відповідними радами, дозвіл на будівництво об'єкта містобудування. Порядок отримання дозволу на виконання будівельних робіт з нового будівництва, розширення, реконструкції, технічного переоснащення, реставрації та капітального ремонту об'єктів визначається Положенням про порядок надання дозволу на виконання будівельних робіт²³.

²² Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар: У 2 ч. / За заг. ред. Я. М. Шевченко. — К.: Концерн «Видавничий Дім “Ін Юре”», 2004. — Ч. 1. — С. 507.

²³ Про затвердження Положення про порядок надання дозволу на виконання будівельних робіт: Наказ Держбуду України від 05.12.2000 р. № 273 // ОВУ. — 2000. — № 52. — Ст. 2298.



Дозвіл на будівництво об'єкта містобудування не є документом, що засвідчує право власності чи право користування (оренди) земельними ділянками і не дає права на початок виконання будівельних робіт без одержання відповідного дозволу місцевої інспекції державного архітектурно-будівельного контролю.

У випадку, якщо фізична або юридична особа не розпочала будівельні роботи протягом двох років від дня отримання дозволу на будівництво об'єкта містобудування, цей дозвіл втрачає чинність.

Дозволу не потребують такі будівельні роботи: поточний ремонт будівель та споруд без зміни призначення приміщень; капітальний ремонт та реконструкція повітряних лінійних електромереж; відновлення просілого або влаштування нового мостіння навкруги будівлі з метою охорони ґрунту під фундаментами від розмивання або перезволоження; захист мереж від електророзриву; відновлення або улаштування нових тротуарів; відновлення або улаштування нових прибудинкових проїзних доріг; улаштування дитячих майданчиків, майданчиків для відпочинку людей, озеленення прибудинкової території; будівництво спортивних майданчиків у дворах, а також у межах мікрорайонів; улаштування декоративної огорожі висотою до 1 метра навколо майданчиків літніх кафе (літні майданчики для торгівлі і обслуговування населення без навісів); тимчасові будівлі та споруди, зведення яких не потребує виконання робіт з улаштування фундаментів; проведення робіт, пов'язаних із ліквідацією аварій (обрушень) та відновленням функціонування об'єктів для забезпечення життєдіяльності населення при надзвичайних ситуаціях (п. 4).²⁴

Законом України "Про планування і забудову територій" (ч. 1 ст. 24) передбачено, що дозвіл на будівництво отримує власник чи користувач земельної ділянки. Тобто тільки особи, яким земельна ділянка належить на праві власності чи передана у користування, можуть отримати дозвіл на будівництво після чого набувають статусу забудовника. Проте, нормативні акти, які регулюють відносини, що виникають при будівництві об'єктів нерухомого майна, при визначенні поняття «збудовник» не враховують цієї, на наш погляд, суттєвої ознаки. Так, наприклад, п. 2.15 Положення про фінансування та державне кредитування капітального будівництва, що здійснюється на території України, передбачено, що забудовник, титулодержатель — це юридична особа, яка освоює капітальні вкладення, виділені на будівництво, та здійснює його підрядним або господарським способом.²⁵

По-іншому визначається поняття забудовника законодавство Російської Федерації. Так, ст. 2 Федерального закону РФ "Про участь в дольовому будівництві багатоквартирних будинків та інших об'єктів нерухомості та про внесення змін до деяких законодавчих актів Російської Федерації" передбачено, що забудовник юридична особа незалежно від її організаційно-правової форми або індивідуальний підприємець, які мають у власності чи на праві оренди земельну ділянку і залучають грошові кошти учасників дольового будівництва у відповідності з цим Федеральним законом для будівництва (створення) на цій земельній ділянці багатоквартирних будинків та (або) інших об'єктів нерухомості на підставі отриманого дозволу на будівництво.²⁶

Враховуючи право забудовника на створений нерухомий об'єкт, В. О. Алексеев вказує, що "Загальною умовою для будь-якого учасника створення нового об'єкта виступає у цих випадках визначений правовий зв'язок із забудовником. За відсутності такого зв'язку виникнення права власності на новостворений об'єкт у особи виключене. У той же час характер цього зв'язку може мати велику кількість модифікацій і способів оформлення, що може створювати й створює

²⁴ Там само.

²⁵ Положення про фінансування та державне кредитування капітального будівництва, що здійснюється на території України, затверджене наказом Міністерства економіки, Міністерства фінансів, Державного комітету у справах містобудування та архітектури від 23.09.1996 р. № 127/201/173 // ОВУ. — 1998. — № 20. — Ст. 746.

²⁶ Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон Российской Федерации от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. — 2005. — № 1. — Ст. 40.



складність при аналізі відносин, що складаються в процесі нового будівництва й реконструкції. Тим часом визначення правової природи взаємин учасників будівництва має досить важливе значення, оскільки від рішення цього питання залежать і вимоги, що пред'являються до документів, представленим для реєстрації права на новостворюваний об'єкт²⁷.

Для реалізації права на забудову забудовник має отримати дозвіл на будівництво, який, у свою чергу, дає право замовникам на отримання вихідних даних на проектування, здійснення проектно-вишукувальних робіт та отримання дозволу на виконання будівельних робіт.

Дозвіл на виконання будівельних робіт із нового будівництва, реконструкції, реставрації та капітального ремонту будинків, споруд та інших об'єктів, розширення і технічного переоснащення є документом, що посвідчує право забудовника (замовника) та генерального підрядника на виконання будівельних робіт відповідно до затвердженої проектної документації, підключення до інженерних мереж та споруд та надає право відповідним службам на видачу ордеру на проведення земляних робіт (п. 1.1)²⁸.

З отриманням вказаних документів (дозволу на будівництво та дозволу на проведення будівельних робіт) законодавство України, яке регулює відносини з учасниками будівництва (інвесторами, довірцями та ін.) не пов'язує ніяких наслідків для останніх. Проте ФЗ РФ "Про участь у дольовому будівництві багатоквартирних будинків та інших об'єктів нерухомості та про внесення змін до деяких законодавчих актів Російської Федерації" в ст. 3 передбачає, що забудовник вправі залучати грошові кошти учасників дольового будівництва (створення) багатоквартирного будинку та (чи) інших об'єктів нерухомості тільки після отримання в установленому порядку дозволу на будівництво, опублікування та(або) розміщення проектної декларації згідно з цим Федеральним законом та державної реєстрації права власності чи права оренди забудовника на земельну ділянку, наданий для будівництва (створення) багатоквартирного будинку та (чи) інших об'єктів нерухомості.

На наш погляд, право забудовника на проведення будівельних робіт має реєструватись у Державному реєстрі прав на нерухоме майно, який ведеться згідно з Законом України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень". Для реєстрації права слід подавати такі документи: дозвіл на будівництво; дозвіл на виконання будівельних робіт, який видається інспекціями державного архітектурно-будівельного контролю.

Відповідно і відносини з учасниками будівництва, у яких внаслідок будівництва має виникати право власності на окремі об'єкти, мають виникати тільки після реєстрації забудовником свого права на будівництво. Законодавець РФ, заборонивши залучення грошових коштів, допускає можливість укладення забудовником договорів із учасниками дольового будівництва, що може бути використане недобросовісними забудовниками для отримання грошових коштів без наявності відповідних дозволів. На відміну від вказаного вище Федерального закону РФ, законодавство України має надавати забудовнику, після реєстрації його права на проведення будівельних робіт, право на укладення договорів із учасниками будівництва, а не право на залучення грошових коштів.

Особи, які вносять свої грошові кошти забудовнику для отримання у власність новозбудованого житла, повинні укласти для цього із забудовником відповідні договори. Законодавство України не встановлює особливих вимог щодо форми договорів, які укладаються учасниками будівництва із забудовником. Це дає підстави для застосування до вказаних договорів загальних норм щодо простої письмової форми договору (ст. ст. 207-208, 639 ЦК України).

²⁷ Алексеев В. А. Сделки с недвижимостью: Практ. пособие. — М.: ТК Велби Изд-во Проспект, 2005. — С. 56-57.

²⁸ Положення про порядок надання дозволу на виконання будівельних робіт: Наказ Держбуду України 05.12.2000 р. № 273 // ОВУ. — 2000. — № 52. — Ст. 2298.



Законодавство Російської Федерації передбачає необхідність дотримання простої письмової форми договору, але обумовлює вступ його в силу з моменту державної реєстрації (ч. 3 ст. 4 ФЗ РФ “Про участь в дольовому будівництві багатоквартирних будинків та інших об’єктів нерухомості та про внесення змін до деяких законодавчих актів Російської Федерації”).

Вважаємо вимогу закону про реєстрацію договорів між забудовником та учасником будівництва доцільною і необхідною для запровадження у вітчизняному законодавстві. На наш погляд, це дозволить запобігти (разом із впровадженням реєстрації права забудовника на проведення будівельних робіт) встановити відповідність об’єктів інвестування в цих договорах, об’єктам інвестування, вказаним у договорі між забудовником і управителем і перешкодить укладенню кількох договорів продажу стосовно одного і того ж об’єкту інвестування.

На підставі вищеваненого можна зробити такі висновки:

- право забудовника на проведення будівельних робіт має реєструватись у Державному реєстрі прав на нерухоме майно, який ведеться згідно з Законом України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень”. Для реєстрації права слід наступні подавати наступні документи: дозвіл на будівництво; дозвіл на виконання будівельних робіт, який видається інспекціями державного архітектурно-будівельного контролю;

- право на укладення договорів із учасниками будівництва (інвесторам, довірцям при будівництві нерухомості шляхом створення фонду фінансування будівництва) має виникати тільки у забудовника і тільки після реєстрації його права на проведення будівельних робіт;

- для запобігання неодноразовому продажу одного і того ж об’єкта інвестування декілька разів при створенні об’єктів нерухомості на відведеній для цього земельній ділянці доцільно встановити в законі вимогу щодо обов’язкової державної реєстрації у Державному реєстрі прав на нерухоме майно та їх обмежень договорів, які укладаються між забудовником та учасниками будівництва.

На наш погляд, додаткового дослідження потребують правовий статус забудовника, види договорів, які укладаються забудовником із учасниками будівництва, права і обов’язки сторін таких договорів.

Стаття рекомендована до друку відділом проблем цивільного, трудового і підприємницького права Інституту держави і права ім. В. М. Корецького НАН України (протокол № 3 від 16 лютого 2006 року)

