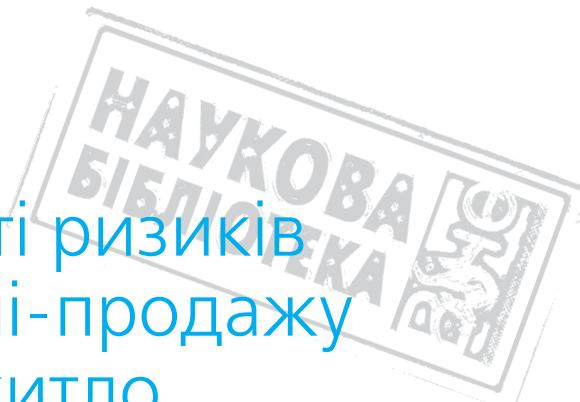


Питання легітимності ризиків за договором купівлі-продажу майнових прав на житло



Валентин ГОЛОВЧЕНКО,
кандидат юридичних наук,
професор Міжнародної кадрової
академії,
заслужений юрист України



Ольга ГОЛОВЧЕНКО,
юридичний консультант
Німецько-української
міжкультурної школи в м. Києві



Останнім часом громадяни України дедалі частіше вкладають кошти в будівництво. Інвестиції стали для них однією з можливостей розв'язати житлову проблему. Існують різні способи інвестицій у будівництво, хоча жоден із них не є цілком безпечним. Ризики при цьому виникають як для забудовника, так і для інвестора, про що свідчать і практика будівництва, і судова практика. Та чи є така сфера в житті людини, де не було б ризиків?

На сьогодні існують договори з високим ступенем ризикованості. Юридична наука виокремила їх у спеціальний вид — алеаторні (ризикові) договори. До цієї категорії можна віднести й договір купівлі-продажу майнових прав на житло, сутність якого полягає в залученні грошових коштів на фінансування будівництва житла. Після гучного скандалу з «Еліта-Центром» матеріальне становище будівельних компаній погіршилося. Покупці вимагають твердих гарантій щодо своїх вкладень, а забудовники не завжди можуть їх забезпечити. Як наслідок — випадки порушення строків будівництва чи його зупинка; недотримання можливих технологій і стандартів, що є перешкодою для державної реєстрації; невиконання забудовником інших зобов'язань за договором. Можливі афери із землевідведенням, грошима тощо. Та, незважаючи на це, правочини з майновими правами набувають стрімкого розвитку у сфері цивільних правовідносин, у зв'язку з чим виникає чимало як теоретичних, так і суто практичних питань [7].

Що ж являють собою майнові права? Передусім спробуємо розібратися з терміном «майно» для усвідомлення його суті.

В енциклопедичній літературі поняття «майно» має три значення: 1) матеріальні блага, які є об'єктом речових прав (права власності, права господарського відання, права оперативного управління, сервітутів, суперфіції та ін.). Поняття «майно» ширше за поняття «речі». Майно — це не лише речі або кілька речей, а й майнові права та обов'язки; 2) сукупність майнових прав та обов'язків певної особи. У цьому значенні

вживають поняття «спадкове майно», майно, що перебуває на балансі підприємства; 3) сукупність майнових прав певної особи. У цьому значенні поняття «майно» вживається, головним чином, у правових нормах, спрямованих на захист будь-якого майнового права [1]. У російських довідкових джерелах термін «майно» також розглядається в різних значеннях: як речі або сукупність речей; як речі і права на них; як перше і друге значення плюс майнові обов'язки та виняткові права [2]. На думку російського вченого В. Порошкова, ні друге, ні третє значення терміна «майно» не підходить, оскільки в них уже присутні майнові права й визначення «майна» через «майно» неможливе [3]. Отже, має йтися про «майно» як речі або сукупність речей. Можна припустити, що майнові права — це права на майно як речі (у вигляді окремої речі або їхньої сукупності). При цьому суб'єкт будь-яких майнових правовідносин уже є носієм суб'єктивного майнового права. Наведене дає підстави для визначення майнового права як суб'єктивного права учасників правовідносин, що пов'язані з володінням, користуванням і розпорядженням майном, а також із тими матеріальними (майновими) вимогами, які виникають між учасниками цивільного обороту з приводу розподілу цього майна та обміну (товаром, грошима, роботою, цінними паперами тощо). Майновими правами є права на рухоме й нерухоме майно [4].

Разом із тим відповідно до статті 656 Цивільного кодексу України (далі — ЦК) предметом купівлі-продажу може бути товар, що є у продавця на момент укладення договору або буде створений продавцем у майбутньому [5]. Зазначеною нормою ЦК до договору купівлі-прода-

жу майнових прав застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, хоча, звісно, укласти договір купівлі-продажу квартири, якої ще не існує, неможливо.

Незважаючи на схильність юристів-практиків вважати такі договори легітимними, цілком можливо виникнення специфічного ризику, пов'язаного з недосконалістю правового регулювання відносин у сфері капітального будівництва об'єктів нерухомості. Ідеться про юридичний ризик, що можливий внаслідок або недосконалого правового регулювання, або порушення вимог законів і договорів, або колізій і прогалин у законодавстві, або неоднозначності та багатоманітності несистематизованих правових актів.

Різноманітні нормативно-правові акти містять чимало недостатньо конкретних норм щодо врегулювання відносин у галузі капітального будівництва та купівлі-продажу майнових прав на житло.

Окрім ЦК, відносини в галузі будівництва об'єктів нерухомості тією чи іншою мірою передбачені Житловим, Господарським та Земельним кодексами, законами України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва», «Про містобудівну діяльність», «Про інвестиційну діяльність», «Про основи містобудування», «Про планування та забудову територій», «Про іпотеку», «Про відповідальність підприємств, їх об'єднань, установ та організацій за правопорушення у сфері містобудування», «Про архітектурну діяльність», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», «Про заставу» та іншими. Зокрема, десята сесія IV скликання Київської міської ради 27 січня 2005 року ухвалила Правила забудови міста Києва.

Як бачимо, відносини, що є предметом цивільного права, регулюються правовими нормами різних галузей законодавства, які потребують особливої уваги не лише покупця, а й законодавця. Адже за недосконалої правової бази будь-які (навіть неістотні) ризики стають критичними, загрожуючи звести нанівець будь-який договір і передбачені ним умови.

Підписуючи договір купівлі-продажу майнових прав на квартиру, сторонам бажано звертати увагу на таке: чи буде завершено будівництво будинку, частиною якого є квартира, у передбачений договором термін (які є гарантії виконання цього зобов'язання); чи передбачена договором можливість передати забудовнику обов'язок щодо оформлення правостановлювальних документів на квартиру покупця; у які строки покупець отримає документи про право власності на квартиру; чи не реалізовані іншій особі майнові права саме на цю квартиру, котра продається за даним договором; скільки років на ринку будівництва присутнє підприємство та скільки будинків ним уже здано в експлуатацію тощо. Зрозуміло, що купувати й продавати простіше та надійніше те, що бачать очі, тобто речі, які мають конкретні характеристики (форму, вигляд, розмір, колір тощо). Саме таким майном можна, за наявності законних підстав, повною мірою й без обмежень володіти, користуватися та розпоряджатися, як це передбачено частиною першою статті 41 Конституції України. Ідеться про майно, визначене статтею 190 ЦК. Це означає, що покупець має певний час зачекати, доки будівельні матеріали не набудуть властивостей майна (як речі – будинку та квартири в ньому).

Частина друга статті 331 ЦК передбачає, що право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Отже, якщо законом або договором передбачено прийняття нерухомого майна в експлуатацію, то право власності виникає з моменту прийняття його в експлуатацію. Якщо ж право власності на нерухоме майно згідно із законом підлягає державній реєстрації, то право власності виникає з моменту державної реєстрації. Відповідно до статті 3 Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» (№ 1952-IV від 01.07.2004)

правочини з нерухомістю укладаються, якщо право власності на об'єкт нерухомості зареєстровано. Закон «Про іпотеку» передбачає, що частина об'єкта нерухомого майна може бути предметом іпотеки лише після її виділення в натурі та реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості. Цим пояснюється й назва договору: не «купівлі-продажу квартири», а «купівлі-продажу майнових прав», відповідно до якого забудовник (продавець) на підставі частини другої статті 656 ЦК укладає з покупцем договір купівлі-продажу майнових прав.

Такий вид договору не врегульовано Законом «Про інвестиційну діяльність», через це деякі юристи вважають укладення договору купівлі-продажу майнових прав незаконним. Укладення таких договорів пропонується розглядати лише у прив'язці до фондів фінансування будівництва, з урахуванням того, що буде укладено не договір купівлі-продажу майнових прав, а договір уступки майнових прав (адвокат О. Климчук).

Та оскільки ще немає самої квартири й, відповідно, невідома її кінцева вартість, то в інвестора (покупця) не може бути й права здійснювати поза фондом передоплату за квартиру, будівництво якої буде завершено в майбутньому. Тому резонним є запитання: якщо маємо лише земельну ділянку, проект будинку й будівельні матеріали, то яким чином тоді забудовуються великі міста, а громадяни саме в такий спосіб отримують квартири? Загалом успішно й на законних підставах здійснюється, наприклад, купівля-продаж майнових прав на квартири холдинговою компанією «Київміськбуд», Товариством з обмеженою відповідальністю «Еверест плюс» та іншими. За договорами купівлі-продажу майнових прав забудовники продають, а покупці набувають майнові права на квартири. Під майновими правами сторони розуміють усі майнові права на об'єкт нерухомості, що належать продавцеві та відчужуються покупцеві, який у зв'язку з цим стає власником квартири.

Питання щодо того, чи можна розглядати договір купівлі-продажу майнових прав попереднім (ст. 635 ЦК), є дискусійним, бо в ньому на момент укладання детально визначаються права й обов'язки сторін, реалізація яких позбавляє необхідності укладати ще один договір після завершення будівництва (купівлі-продажу квартири). Крім того, двоступеневий шлях отримання квартири збільшував би ймовірність ризиків правового та фінансового характеру.

Отже, договір купівлі-продажу майнових прав покладає на покупця й забудовника певні ризики, бо і забудовник, і покупець (інвестор) є одночасно і кредиторами, і боржниками, а до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником будівельних матеріалів, обладнання тощо.

Незважаючи на деякий скепсис, можливості придбання сучасного житла в зазначений спосіб слід вважати легітимними, але реально безпечними, як свідчить практика, лише за 75-80-відсоткового ступеня готовності будівлі.

Для забезпечення ефективності правового регулювання відносин за договором купівлі-продажу майнових прав вважаємо за доцільне:

- спрямувати вектор законотворчої роботи на закріплення за особами реальних можливостей захищати майнові права у сфері капітального будівництва житла, передусім – на запобігання правопорушенням;

- здійснити збалансовану уніфікацію законодавства (у процесі його систематизації) шляхом об'єднання в єдиному акті норм публічного (нормативно-правове регулювання) та приватного права (договірне регулювання). Виключити порядок врегулювання цього інституту нормами, розпорощеними в різних статтях та розділах ЦК, Господарського кодексу України, інших нормативно-правових актах.

Як слушно зазначає П. Міщенко, ризик – це економічна категорія, яка характеризує ймовірність

настання події, пов'язаної з можливими фінансовими втратами чи іншими негативними наслідками для діяльності суб'єкта ринку внаслідок несприятливих змін на цьому ринку [6]. Та чи реально передбачити все й точно розрахувати шлях досягнення мети? Звісно, ні. Проте, маючи необхідні знання, інформацію та досвід (і не тільки власний) з того чи іншого питання, можна уникнути прикрих ситуацій та помилок, заощадити здоров'я, сили, гроші та, головне, успішно вирішити квартирне питання.

У статті проаналізована лише частина проблем, пов'язаних із можливими ризиками й легітимністю договорів купівлі-продажу майнових прав на житло, та навіть проаналізоване свідчить про багатоманітність теоретико-прикладних підходів до їх розв'язання. Потрібне комплексне дослідження порушеної проблематики з подальшим удосконаленням правового регулювання у сфері капітального будівництва. **Д**

Джерела

1. Юридичний словник-довідник. — К.: Femina, 1996. — С. 323.
2. Комментарий к части первой Гражданского кодекса РФ (постатейный). — М., 1998. — С. 269.
3. Порошков В. А. Права на чужие недвижимые вещи по российскому гражданскому праву. — М.: РГБ, 1997. — 169 с.
4. Головченко В. В., Ковальський В. С. Юридична термінологія: Довідник. — К.: Юрінком Інтер, 1998. — С. 83.
5. Цивільний кодекс України. — К.: Вид. Паливода, 2008. — 328 с.
6. Міщенко П. К. Правові та політичні аспекти державного регулювання кредитування в Україні. — К.: Сталь, 2011. — С. 132.
7. Сербін Ю. Виведімо зодчого з коми, і він дасть роботу шістьом суміжникам // Віче. — 2010. — № 13. — С. 48–50.

7



Нація та її політична культура*

Іван ЗАГРІЙЧУК,
доктор філософських наук,
професор кафедри філософії
та соціології
Української державної академії
залізничного транспорту
(м. Харків)

Національна культура охоплює всі сфери суспільного життя: моральну, релігійну, соціальну, правову й політичну. Однак особливу роль у її структурі та функціонуванні відіграє політична складова — національна політична культура. Вона є культурною основою функціонування політичної системи нації та має визначальний вплив на актуальний зміст правової та інших складових національної культури.

Рецензія

*Рецензія на монографію:
Рудакевич О. М. Національна політична культура: теорія, методологія, український досвід. — Тернопіль: Видавництво ТНЕУ «Економічна думка», 2010. — 456 с.



Саме дослідженню теоретичних основ взаємозв'язку та взаємодії національної спільноти та її політичної культури присвячено другу монографічну працю О. Рудакевича — «Національна політична культура: теорія, методологія та український досвід». Актуальність теми зумовлена формуванням культури сучасної української нації, в якій повинні зосереджуватися ідеї, цінності та ідеали, що сповна відповідають національним потребам та інтересам.

Уже вдруге доцент Тернопільського національного економічного університету О. Рудакевич публікує монографії, де розглядаються концептуальні засади життєустрою сучасних націй. У першій із них — «Національний принцип: етнополітична концепція нації» (Тернопіль: Економічна думка, 2009. — 294 с.), автор обґрунтовує ідею про те, що сутність нації, незалежно від того, до якого типу національних спільнот вона належить — етнічного, політичного чи змішаного (етнополітичного), є діалектичне поєднання етнічного (особливо етнокультурного) та політичного способів самоорганізації соціуму. Національний принцип виражає глибинну закономірність процесу формування, функціонування та розвитку національних спільнот. Ця закономірність, зокрема, виявляє ту об'єктивну істину, що не може бути нації без спільної для її членів культури, а отже, й етнічності.

В Україні поки що відсутні ґрунтовні дослідження теоретико-методологічних та практичних проблем політичної культури національного типу. Серед ав-