

ОБ'ЄКТ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА ЯК ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ В КОНТЕКСТІ ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО ГАРАНТУВАННЯ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЯКІ БУДУТЬ СПОРУДЖЕНІ В МАЙБУТНЬОМУ»

МЕЛЬНИК А. - доцент кафедри Цивільного права та процесу Львівського національного університету імені Івана Франка

ORCID ID: 0000-0001-6016-6422

УДК 347.27:347.214.2](477)

DOI 10.32782/EP.2023.3.12

Статтю присвячено питанню регулювання іпотеки, як різновиду застави, у контексті прийняття Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому». Зокрема, проілюстровано, яких змін зазнали поняття та перелік предметів. Визначено, що під іпотекою відповідно до оновленого законодавства законодавець розуміє: по-перше, заставу нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи, а також застava об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості; по-друге, вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном (неподільним об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості), що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання задовольнити свої вимоги за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами такого боржника. Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» від 15.08.2022 року № 2518-IX було внесено низку важливих позитивних змін у сфері регулювання іпотеки як різновиду застави об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості. Адже наразі з'явилася реальна перспектива створення механізму для прозорого та більш безпечного залучення коштів фізичних та юридичних осіб у будівництво (у тому числі запобігти продажу приміщень в об'єкті будівництва, щодо якого відсутнє право на вико-

нання будівельних робіт; запобігти подвійному продажу приміщень в об'єкті будівництва тощо. Очікується, що, запровадивши нові механізми гарантування державою речових прав на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості, цей документ сприятиме становленню повноцінного ринку іпотеки та банківського кредитування, оскільки спорудження новобудов вже не матиме надмірної ризикованості інвестування коштів у будівельну галузь.

Ключові слова: іпотека, предмет іпотеки, нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості.

Постановка проблеми

У сучасних умовах привабливість механізмів інвестування у нерухомість пояснюється можливістю для інвестора економити кошти при набутті у власність відповідних речей, адже, як відомо, вартість майнових прав вимоги на стадії будівництва нижча за вартість права власності на завершений будівництвом об'єкт нерухомого майна. Крім того, інвестування у проект на початковій його стадії дає можливість спроектувати майбутню нерухомість під власні потреби, урахувати конструктивні, архітектурні та/або дизайнерські рішення. Проте, незважаючи на всю свою доступність, функціонування ринку житлової нерухомості в Україні має низку проблем, пов'язаних із ризиками інвесторів та правових механізмів фінансування будівництва житла, які використовують забудовники. Одним із найбільш ефек-

тивних способів забезпечення виконання зобов'язання є іпотека. Тому актуальним є аналіз іпотеки як засобу стимулювання належного виконання зобов'язань у сфері будівництва.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Питання оновлення законодавства у частині регулювання іпотеки, як різновиду застави, у контексті прийняття Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», досі не було предметом спеціальних наукових досліджень. Деякі аспекти іпотечного забезпечення виконання зобов'язань були предметом дослідження М. М. Дякович, А. А. Герц, І. Й. Пучковської, О. С. Кізлової та ін. Однак, докладного аналізу місця іпотеки як виду забезпечення інвестиційних зобов'язань у сфері будівництва не здійснювалось.

Виклад основного матеріалу дослідження

Аналіз динаміки обсягів будівництва житла в Україні свідчить про наявність суттєвої різниці між обсягами розпочатого будівництва та введеного в експлуатацію. Причиною цього часто є не лише зниження платоспроможного попиту на вітчизняному ринку житлової нерухомості, а також і недобросовісність забудовників. Це зумовлено передусім тим, що наявні донедавна законні шляхи фінансування будівництва об'єктів нерухомості нездатні були повною мірою захистити інтереси громадян у цій сфері та забезпечити прозоре залучення коштів [1]. Адже базова модель відносин, що склалися між інвестором у сфері будівництва нерухомості та замовником будівництва (збудовником), передбачала зосередження в руках останнього практично всієї повноти юридичної влади над об'єктом інвестування [2, с. 33].

На наш погляд, суттєво змінює окреслену ситуацію, як і базову модель відносин, що складаються між інвестором у сфері будівництва нерухомості та замовником будівництва (збудовником), на краще прийняття Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна,

які будуть споруджені в майбутньому» від 15.08.2022 року № 2518-ІХ (далі – Закон № 2518-ІХ).

Так, згідно з положеннями оновленої ч.1 ст. 575 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), іпотекою є застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи, а також застава об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості [1; 2]. Принагідно зауважимо, що відповідно до старої редакції ЦК України, іпотека визначалася як застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи [5]. Зважаючи на це, можна дійти висновку про те, що із прийняттям Закону № 2518-ІХ поняття іпотеки як виду застави було дещо розширено.

Із прийняттям Закону № 2518-ІХ, відповідні зміни було внесено і до Закону України «Про іпотеку» [6], який містить ще більш повне визначення іпотеки. Зокрема, маємо на увазі абз. 3 ч. 1 ст.1, де зазначається: «Іпотека - вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном (неподільним об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості), що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання задовольнити свої вимоги за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами такого боржника у порядку, встановленому цим Законом» [6].

При цьому, не можна також не відзначити доповнення ст. 1 Закону України «Про іпотеку» [6] вказівкою на те, що терміни «неподільний об'єкт незавершеного будівництва», «подільний об'єкт незавершеного будівництва», «об'єкт незавершеного будівництва», «майбутній об'єкт нерухомості» вживаються в цьому Законі у значеннях, наведених у Законі України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» [2]. Адже в такий спосіб законодавець уникнув створення чергової законодавчої прогалини або ж дублювання законодавчих норм.

У свою чергу, у Законі України «Про гарантування речових прав на об'єкти не-

рухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» [2] під майбутнім об'єктом нерухомості законодавець пропонує розуміти передбачену проєктною документацією на будівництво складову частину подільного об'єкта незавершеного будівництва, яка після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стане самостійним об'єктом нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо), а під об'єктом незавершеного будівництва - подільний об'єкт незавершеного будівництва (об'єкт нерухомого майна, який буде споруджено в майбутньому (будівля, споруда), щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт та який не прийнято в експлуатацію за умови, що в складі такого об'єкта відсутні майбутні об'єкти нерухомості) та неподільний об'єкт незавершеного будівництва (об'єкт нерухомого майна, який буде споруджено в майбутньому (будівля, споруда), щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт та який не прийнято в експлуатацію, за умови що в складі такого об'єкта проєктною документацією на будівництво передбачено не менше двох майбутніх об'єктів нерухомості) [2]. Разом з тим, як слушно зазначається у літературі, законодавець не конкретизує критерії подільності та неподільності об'єктів незавершеного будівництва, що згодом може стати причиною проблеми правозастосування під час розгляду відповідних категорій справ судами [7, с. 95]. Так, на думку Д. С. Спесівцева, хто кваліфікує об'єкт незавершеного будівництва в контексті можливості його існування в подільній та неподільній формі, якими обставинами цей суб'єкт повинен керуватись, зокрема, документами або ж лише встановленими законом критеріями, варто встановити на рівні закону для того, щоб суб'єкти державної реєстрації прав мали необхідний інструментарій і методику вирішення відповідної проблеми в умовах практики правозастосування, а суди були здатні ефективно вирішувати відповідні справи [7, с. 96].

Серед законодавчих новел у контексті досліджуваної теми варто зазначити щодо необхідності розширення переліку пред-

метів іпотеки у частині віднесення до них і об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості, які є складовою частиною об'єкта незавершеного будівництва, щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт після набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» [5]. У цьому контексті доцільно відзначити, що регулюванню питання права на виконання будівельних робіт присвячено ст. 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [8]. Так, зокрема, відповідно до положень цієї статті, замовник має право виконувати будівельні роботи після двох умов: по-перше, подання замовником повідомлення про початок виконання будівельних робіт відповідному органу державного архітектурно-будівельного контролю - щодо об'єктів будівництва, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), та щодо об'єктів, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта та які не потребують отримання дозволу на виконання будівельних робіт згідно з переліком об'єктів будівництва, затвердженим Кабінетом Міністрів України; по-друге, видачі замовнику органом державного архітектурно-будівельного контролю дозволу на виконання будівельних робіт - щодо об'єктів, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками або підлягають оцінці впливу на довкілля згідно із Законом України «Про оцінку впливу на довкілля» [8; 9]. У свою чергу, під впливом на довкілля розуміються будь-які наслідки планованої діяльності для довкілля, у тому числі наслідки для безпечності життєдіяльності людей та їхнього здоров'я, флори, фауни, біорізноманіття, ґрунту, повітря, води, клімату, ландшафту, природних територій та об'єктів, історичних пам'яток та інших матеріальних об'єктів чи для сукупності цих факторів, а також наслідки для об'єктів культурної спадщини чи соціально-економічних умов, які є результатом зміни цих факторів (п. 1 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля») [9].

При цьому, під час дії воєнного стану набуття права на виконання підготовчих та будівельних робіт здійснюється з урахуванням особливостей, встановлених постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану» від 24 червня 2022 р. № 722 [10]. Наразі надання послуг з питань дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві здійснюється з урахуванням таких особливостей. Так, зокрема, на період дії воєнного стану в Україні та протягом одного року з дня припинення чи скасування воєнного стану будівництво індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) площею до 500 кв. метрів, господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення земельної ділянки за рішенням замовника відповідно до містобудівної документації на місцевому рівні, а у разі відсутності затвердженої містобудівної документації на місцевому рівні - відповідно до цільового призначення земельної ділянки та обмежень у використанні земель, визначених Законом України «Про охорону культурної спадщини» [11], може здійснюватися замовником без отримання будівельного паспорта забудови земельної ділянки. У такому разі замовник звертається до архітектора або інженера-проектувальника, який має відповідний кваліфікаційний сертифікат, на підставі укладеного між ними договору, архітектор або інженер-проектувальник забезпечує створення та/або завантаження до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі - Електронна система) з накладенням кваліфікованого електронного підпису схеми намірів забудови земельної ділянки (місце розташування будівель та споруд на земельній ділянці, відстані до меж сусідніх земельних ділянок та розташованих на них об'єктів, інженерних мереж і споруд, фасади та плани поверхів об'єктів із зазначенням габаритних розмірів, перелік систем інженерного забезпечення, у тому числі автономного, що плануються до застосування, тощо), створеної з дотриманням вимог законодавства, будівельних норм і правил.

У разі ненадання відповідним уповноваженим органом містобудування та архітектури містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки або неприйняття рішення про відмову в їх наданні протягом десяти робочих днів з дня реєстрації заяви про їх видачу проектування об'єкта будівництва здійснюється без отримання містобудівних умов та обмежень відповідно до містобудівної документації на місцевому рівні та обмежень у використанні земель, визначених Законом України «Про охорону культурної спадщини» [11];

Заяви про видачу містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, будівельних паспортів забудови земельної ділянки подаються за вибором замовника до відповідного уповноваженого органу з питань містобудування та архітектури особисто через центр надання адміністративних послуг або через електронний кабінет в Електронній системі шляхом подання засобами програмного забезпечення Єдиного державного веб-порталу електронних послуг або заповнюються та надсилаються рекомендованим листом з описом вкладення до центру надання адміністративних послуг. Заяви, подані через центри надання адміністративних послуг, передаються до відповідного уповноваженого органу з питань містобудування та архітектури виключно з використанням електронного кабінету працівника центру надання адміністративних послуг в Електронній системі. Результати розгляду таких заяв передаються до центру надання адміністративних послуг тільки з використанням електронного кабінету уповноваженого органу з питань містобудування та архітектури в Електронній системі;

При цьому, замовник звертається за погодженням проектної, науково-проектної документації/отриманням дозволу до органу охорони культурної спадщини з використанням електронного кабінету в Електронній системі. У разі ненадання погодження або ненадання обґрунтованої відмови протягом 30 днів органом охорони культурної спадщини погодження проектної документації вважається погодженим за замовчуванням.

До створення Державного реєстру нерухомих пам'яток України як інформаційно-комунікаційної системи та налагодження електронної взаємодії між Електронною системою та Державним реєстром нерухомих пам'яток України органами охорони культурної спадщини здійснюється тільки з використанням електронного кабінету уповноваженої особи органу охорони культурної спадщини в Електронній системі:

- погодження програм та проєктів містобудівних, архітектурних і ландшафтних перетворень, будівельних, меліоративних, шляхових, земельних робіт, реалізація яких може позначитися на стані пам'яток місцевого значення, їх територій і зон охорони;

- надання дозволу на проведення робіт на пам'ятках національного значення, їх територіях та в зонах охорони, на охоронюваних археологічних територіях, в історичних ареалах населених місць;

- надання дозволу на проведення робіт на пам'ятках місцевого значення (крім пам'яток археології), їх територіях та в зонах охорони, реєстрація дозволів на проведення археологічних розвідок, розкопок;

- проведення контрольного геодезичного знімання перед прийняттям в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта не здійснюється під час проведення реставрації, капітального ремонту без зміни геометричних розмірів складових частин будинку, будівлі, споруди, які після прийняття об'єкта в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна.

Окрім того, на період дії воєнного стану в Україні та протягом трьох місяців з дня припинення чи скасування воєнного стану, дозволяється перенесення строків виконання окремих видів робіт з оздоблення фасадів та благоустрою території (крім транспортних проїздів, пішохідних комунікацій). Замовник будівництва робить відповідний запис у декларації або акті готовності об'єкта до експлуатації, зокрема зазначає види робіт з оздоблення фасадів та благоустрою території, які переносяться, та визначає кінцеву дату, до якої роботи будуть виконані. Зареєстровані повідомлення про початок виконання будівельних робіт та видані дозволи на виконання будівельних робіт, видані з

урахуванням особливостей, встановлених цією постановою, є чинними до завершення будівництва [10].

Висновки з дослідження і перспективи подальших розвідок у цьому напрямі

Таким чином, прийняття Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» від 15.08.2022 року № 2518-ІХ мало наслідком низку важливих змін у сфері регулювання іпотеки як різновиду застави об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості. Внесені законодавчі зміни, на наш погляд, безсумнівно варто визнати позитивним кроком на шляху до удосконалення правового регулювання цього правового інституту. Адже наразі з'явилася реальна перспектива створення механізму для прозорого та більш безпечного залучення коштів фізичних та юридичних осіб у будівництво (у тому числі запобігти продажу приміщень в об'єкті будівництва щодо якого відсутнє право на виконання будівельних робіт; запобігти подвійному продажу приміщень в об'єкті будівництва тощо. Очікується, що, запровадивши нові механізми гарантування державою речових прав на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості, цей документ сприятиме запуску повноцінного ринку іпотеки та банківського кредитування, оскільки спорудження новобудов уже не матиме надмірної ризикованості інвестування коштів у будівельну галузь. Утім задля реалізації цієї мети потрібно ще чимало зробити, оскільки продовжує існувати певна законодавча невизначеність з окремих питань.

Насамкінець, варто зазначити, що питання іпотеки як виду застави об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості потребує подальшого наукового вивчення. Зокрема, у напрямку дослідження поняттєвого апарату та зарубіжного досвіду в цій сфері

Література

1. Пшик Б., Тяжкороб І., Галайко, Н., Лапішко З., Сідельник О. Напрями зміцнення фінансової безпеки домогосподарств

у процесах фінансування житлового будівництва. *Financial and Credit Activity Problems of Theory and Practice*. 2022. №1(42). С. 84–97.

2. Спесівцев Д. С. Майнові права інвестора при інвестуванні будівництва нерухомості: детермінанти проблем захисту. Актуальні питання та проблеми правового регулювання суспільних відносин : матеріали міжнар. наук-практ. конф. (м. Дніпро, 05–06 березня 2021 р.). Дніпро : ГО «Правовий світ», 2021. С. 31–34.

3. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15.08.2022 року № 2518-IX. URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>

4. Цивільний кодекс України : закон України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/435-15>

5. Порівняльна таблиця до проекту Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому». URL: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/pubFile/542571>

6. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 року №898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>

7. Спесівцев Д. С. Проблеми визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва в контексті сучасних законодавчих ініціатив. Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Сер.: Юриспруденція. 2021. № 49. С. 94–97

8. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 року №3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>

9. Про оцінку впливу на довкілля: Закон України від 23.05.2017 року №2059-VIII. URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2059-19#Text>

10. Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану: постанова Кабінету Міністрів України від 24 червня 2022 року. №722. URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/722-2022-%D0%BF#Text>

11. Про охорону культурної спадщини: Закон України від 08.06.2000 року №1805-III. URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14#Text>

CONSTRUCTION IN PROGRESS AS A SUBJECT OF MORTGAGE IN THE CONTEXT OF THE LAW OF UKRAINE «ON GUARANTEEING REAL RIGHTS TO REAL ESTATE OBJECTS TO BE CONSTRUCTED IN THE FUTURE»

The article is devoted to the question of regulation of mortgages, as a type of pledge, in the context of the adoption of the Law of Ukraine «On guaranteeing property rights to real estate objects that will be built in the future». In particular, it is illustrated what changes the concept and the list of subjects have undergone. It was determined that under the mortgage, in accordance with the updated legislation, the legislator understands: firstly, a pledge of immovable property that remains in the possession of the mortgagor or a third party, as well as a pledge of an object of unfinished construction, a future object of real estate; secondly, the type of securing the performance of the obligation with immovable property (an indivisible object of unfinished construction, a future object of real estate), which remains in the possession and use of the mortgagor, according to which the mortgagee has the right, in case of non-fulfillment by the mortgage, to satisfy his claims at the expense of the subject of the mortgage primarily before other creditors of such debtor. In addition, it was established that a number of important positive changes were made in the field of mortgage regulation as a type of pledge by the Law of Ukraine «On Guaranteeing Property Rights to Real Estate Objects to be Built in the Future» dated August 15, 2022 No. 2518-IX object of unfinished construction, future object of real estate. After all, there is currently a real prospect of creating a mechanism for a transparent and safer attraction of funds of individuals and legal entities in construction (including preventing the sale of premises in a construction object in respect of which there is no right to perform construction works; prevent double sale of premises in the construction site, etc. It is expected that, by introducing new mechanisms for the state's guarantee of property rights to objects of unfinished construction and future real estate objects, this document will contribute to the launch of a full-fledged mortgage market and bank lending, since the construction of new buildings will no longer have the excessive riskiness of investing funds in the construction industry.

Keywords: mortgage, object of mortgage, real estate, object of unfinished construction, future real estate object.