

УДК 346.12:330.556:330.322

О. Тимофесва

ДЕРЖАВНИЙ РЕЄСТР ОБ'ЄКТІВ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА ЯК ІНСТРУМЕНТ ЗАХИСТУ ПРАВ ФІЗИЧНИХ ОСІБ ПРИ ІНВЕСТИВАННІ ТА ФІНАНСУВАННІ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Проаналізовано захист прав фізичних осіб при інвестуванні та фінансуванні будівництва житлової нерухомості. Визначено переваги та недоліки існуючих схем інвестування та фінансування фізичними особами будівництва житлової нерухомості, основні напрямки необхідних державних коректив та удосконалень.

Ключові слова: державне регулювання, державний реєстр, захист прав фізичних осіб, інвестування та фінансування будівництва, будівництво житлової нерухомості.

В умовах економічної нестабільності в Україні актуальною є проблема захисту прав інвестицій будівництва житлової нерухомості, зокрема інвестицій, залучених від фізичних осіб в об'єкти житлового будівництва. На сьогодні існує величезна прогалина в законодавстві, через яку досі недобросовісні забудовники використовують кошти інвесторів і при цьому не надають взамін готових житлових квартир. Ця ситуація вимагає державного втручання та врегулювання спірних питань, які виникають під час інвестування та фінансування фізичними особами будівництва житлової нерухомості. Оскільки саме фізичні особи є найбільш незахищеними в цьому процесі.

Аналізу та вивченню зазначеної проблематики на сучасному етапі приділялося багато часу вітчизняними фахівцями та державними діячами. Однак проблематика розглядалася стосовно внесення змін у законодавчі та нормативні документи. Щодо питань контролю та участі держави як гаранта в процесі інвестування та фінансування фізичними особами будівництва житлової нерухомості, то вони потребують подальшого наукового дослідження.

Мета статті – проаналізувати та надати рекомендації щодо державного контролю та захисту прав фізичних осіб при інвестуванні та фінансуванні будівництва житлової нерухомості.

Значна частина житлового фонду, яка лишилася у спадок від Радянського Союзу у 90-ті рр. ХХ ст., була приватизована. Обсяги введення в експлуатацію житла скоротилися з 14453,1 тис. м² у 1991 р. до 6400 тис. м² у 2000 р., найменшими вони були у 2000 р. – 5558,1 тис. м². Особливо зменшилася частка державного житла у новому будівництві. Вона скоротилася з 3244,6 тис. м² у 1991 р. до 108 тис. м² у 2009 р. Житло, яке надавалося державою через черги, приватизувалося. Так, унаслідок приватизації понад 84% державного житлового фонду перейшло у приватне володіння. Ми можемо спостерігати за динамікою введення в експлуатацію житла в Україні у 1991 – 2009 рр. на рис. 1.

На сьогодні різниця між вартістю житла і доходами населення країни дуже велика. Більшість бажаючих не мають можливості придбати власне житло. Держава, своєю чергою не в змозі в повному обсязі забезпечити навіть соціально незахищені верстви населення. За даними Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, упродовж 2000 – 2009 рр. щорічно за допомогою державних соціальних програм поліпшення житлових умов було можливим тільки майже

1,5% від загальної кількості черговиків. Так у 2009 р. у черзі на квартирному обліку перебувало 1174,2 тис. сімей та однаків, із яких 305,7 тис. користуються правом першочерговості, а 98,8 тис. – позачергового одержання житла. Динаміка різниці між кількістю населення, яке перебувало на обліку та отримало житло, показана на рис. 2.

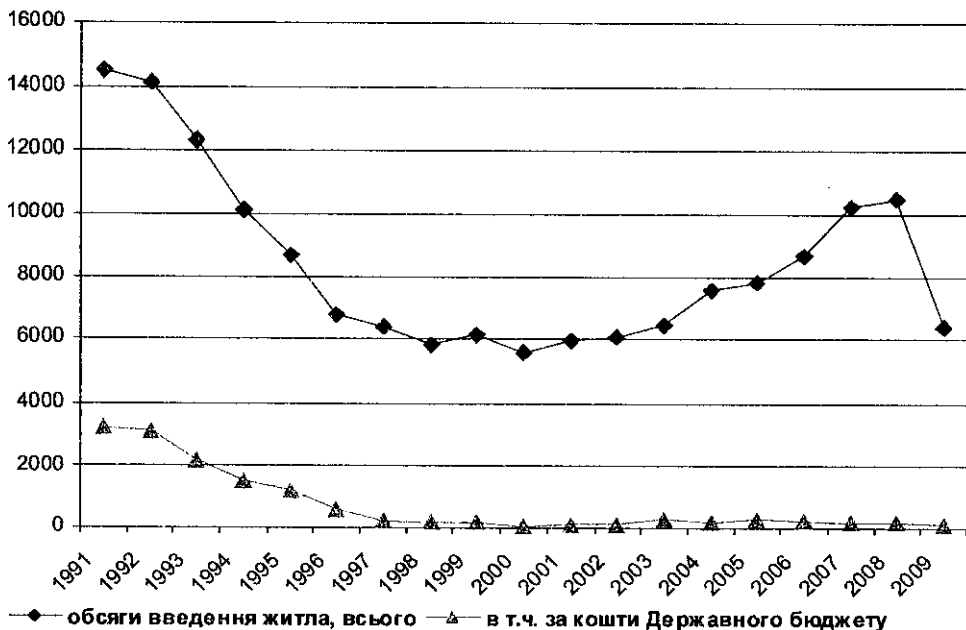


Рис. 1. Динаміка введення в експлуатацію житла в Україні за 1991 – 2009 рр. [1]

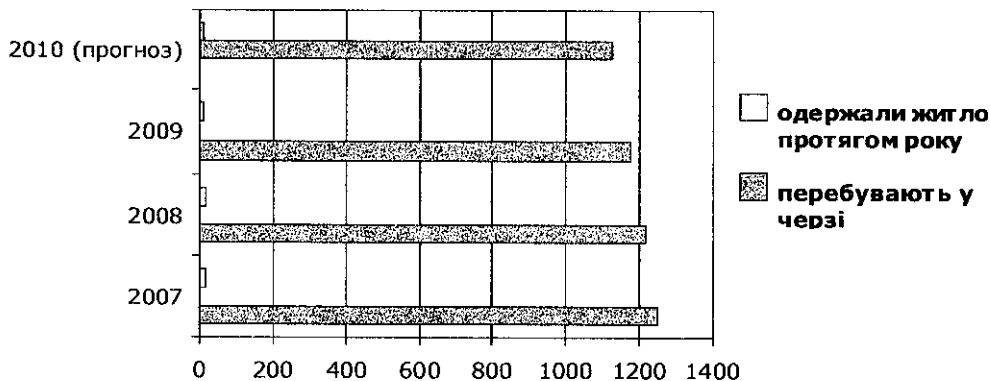


Рис. 2. Квартирний облік та надання житла населенню України у 2007 – 2010 рр., тис. сімей [2]

Фахівці ринку нерухомості виділяють такі види джерел фінансування будівництва житлової нерухомості: кошти підприємств, установ та організацій; іпотечне кредитування, кошти місцевих бюджетів, кошти державних бюджетів та кошти від населення. Найбільш незахищені та мають найбільший ступінь ризику – це фізичні особи, що здійснюють інвестиції, які, своєю чергою є основним джерелом фінансування будівництва житла.

У середньому щороку населення фінансує від 55 до 65% новозбудованого житла, у 2009 р. цей показник знизився до 49%. Тенденції введення в експлуатацію житла за джерелами фінансування у 2007 – 2010 рр. запропоновані на рис. 3.

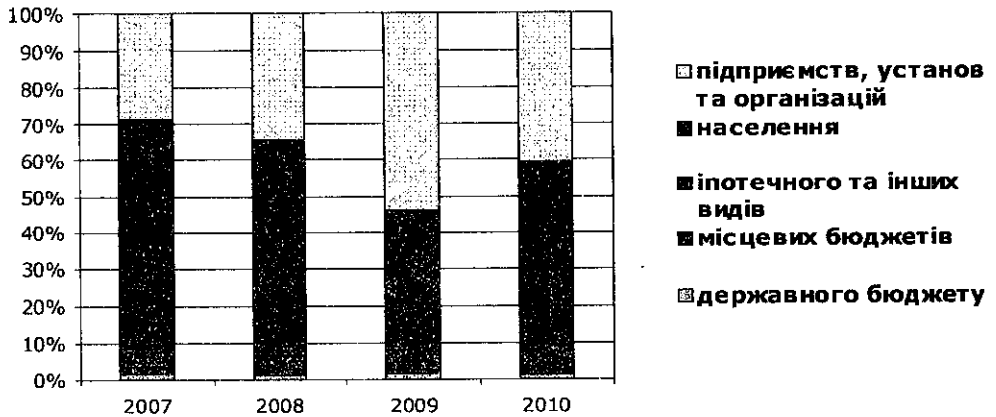


Рис. 3. Показники введення в експлуатацію житла за джерелами фінансування у 2007 – 2010 рр. тис. м² [3]

Державою кожен рік затверджуються спеціальні програми із забезпечення житлом окремих категорій населення країни. Зростання кількості таких програм за відсутності чітких пріоритетів житлової політики увійшло в суперечність із можливостями держави. Тому вирішення житлової проблеми в країні старими методами та підходами стало неможливим. Ми можемо спостерігати тенденцію до поступового переходу від отримання житла населенням за допомогою державних програм до його самостійної участі в процесах фінансування будівництва житлової нерухомості. Однак пряма участь фізичних осіб у фінансуванні будівництва житлової нерухомості вимагає від держави контролю і захисту інтересів та прав інвесторів.

Законом України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державного регулювання у сфері будівництва житла” № 2367-VI від 29.06.2010 р. визначено декілька схем щодо інвестування та фінансування об’єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних і юридичних осіб:

- фонди фінансування будівництва;
- фонди операцій з нерухомістю;
- інститути спільного інвестування;
- випуск цільових облігацій [4].

Схеми, які були запропоновані фізичним особам із залучення коштів для фінансування будівництва житлової нерухомості, мають як переваги, так і недоліки. Найсуттєвішим недоліком є те, що не завжди проінвестовані кошти надають право власності на об’єкт інвестування або його частку. Своєю чергою, інвестиційна компанія має можливість нецільового використання залучених коштів на будівництво житлової нерухомості та можливість обтяження об’єкту інвестування перед третіми особами. Саме за такою схемою відбулася сумнозвісна афера “Еліта-центр”.

Якщо коротко розглянути основні принципи функціонування схем залучення коштів фінансування та інвестування на прикладі Фонду фінансування будівництва та цільових облігацій, то можна спостерігати наступне: за Законом України “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю” № 978-IV від 19.06.2003 р. встановлюються загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житла та особливості управління цими коштами під час використання фондів фінансування будівництва, а також правові засади та особливості випуску, розміщення та обліку сертифікатів фондів операцій з нерухомістю.

За згадуваним нормативним документом довіритель (фізична, юридична особа – інвестор) передає управителю кошти, а управитель взамін передає довірителю свідоцтво про участь у фонді фінансування будівництва – документ, що підтверджує участь довірителя у фонді фінансування будівництва. Об'єкт управління майном знаходиться в довірчій власності управителя [5].

При внесенні коштів довірителем до фонду фінансування будівництва управитель зобов'язаний закріпити за довірителем відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною вимірної одиниці цього об'єкта інвестування та одночасно внести відповідну інформацію до системи обліку прав вимоги довірителів фонду фінансування будівництва. У свідоцтві закріплюється за довірителем об'єкт інвестування.

Фактично, конкретний об'єкт інвестування за інвестором не обліковується як об'єкт права власності, адже право власності на об'єкт інвестування виникає лише з моменту реєстрації права власності в реєстрі права власності на нерухоме майно. Однак при цьому довіритель має право вимоги від управителя передачі майнових прав на об'єкт інвестування, що, своєю чергою захищає цей об'єкт від обтяжень третіх сторін. Також управитель обов'язково повинен звітувати довірителю за використанні кошти, які залучені на будівництво об'єкта інвестування.

Схема використання цільових облігацій передбачає випуск власником – замовником будівництва облігацій, які підтверджують зобов'язання такого власника оплатити ці облігації, зокрема шляхом передачі емітенту – особи, яка набуде у майбутньому у власника житлове приміщення, майна – квартири, нежитлового приміщення, гаражного боксу тощо.

Погашення облігацій може здійснюватися грошима або майном відповідно до умов розміщення облігацій [6].

Визначення конкретного майна, тобто його закріплення, не є обов'язковим, в законодавстві немає чіткої вказівки на це. З зазначеного вище випливає, що фізична особа – інвестор не має ані прав власності, ані майнових прав на об'єкт інвестування. Ризик перепродажу одного об'єкта інвестування декільком інвесторам та ризик обтяження об'єкта інвестування перед третіми особами під час використання такої схеми вищий, ніж у фонді фінансування будівництва.

Але це ті схеми, які можна використовувати на сьогодні за законодавством під час інвестування та фінансування будівництва житлової нерухомості, тобто фізичні особи мають вибір. До прийняття Закону України “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю” № 978-IV від 19.06.2003 р. найпопулярнішими схемами, які використовували для інвестування та фінансування будівництва житлової нерухомості, були інвестиційні договори та договори

пайової участі, за якими інвестор надавав інвестиційній компанії кошти для будівництва житлової нерухомості. При цьому, в усіх випадках інвестор отримує лише права вимоги на об'єкт інвестування. Тобто ані право власності, ані майнові права, а лише право вимоги. Інвестиційна компанія має можливість повторного продажу одного і того ж об'єкта інвестування та право на обтяження його перед третіми особами. Менш ризикована ситуація була у тих інвесторів, які інвестували кошти з залученням іпотеки, адже під час оформлення іпотеки майнові права обтяжуються банком і заносяться до реєстру державних іпотек та єдиного реєстру заборони відчуження об'єктів нерухомого майна. Що, своєю чергою унеможливило обтяження майнових прав третіми особами.

На сьогодні цивільним законодавством визначений порядок набуття права власності на нерухоме майно. Лише після реєстрації об'єктів інвестування в органах реєстрації нерухомого майна особа набуває право власності на збудоване приміщення.

Відповідно до Цивільного кодексу України право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо відповідним договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо право власності на нерухоме майно, відповідно до законодавства, підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації.

До завершення будівництва особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва. У разі необхідності зазначена особа може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва, право власності на який реєструється органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно на підставі документів, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення об'єкта нерухомого майна, проектно-кошторисної документації, а також документів, що містять опис об'єкта незавершеного будівництва [7].

Законом не визначені підстави виникнення у інвесторів прав власності щодо об'єкта незавершеного будівництва. Підставами, про які йдеться, може бути договір відчуження такого об'єкта.

Порядок реєстрації об'єктів незавершеного будівництва взагалі врегульований лише пунктом 7.1 Тимчасового положення про порядок державної реєстрації прав власності на нерухоме майно, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України "Про затвердження Тимчасового положення про порядок державної реєстрації прав власності на нерухоме майно" № 7/5 від 07.02.2002 р. [8].

У цьому пункті зазначено, що для реєстрації прав власності на об'єкти незавершеного будівництва до Бюро технічної інвентаризації разом із заявою про реєстрацію прав власності подаються документи, що посвідчують право на земельну ділянку, та дозвіл на виконання будівельних робіт, їх копії.

Фактично держава жодним чином не захистила права тих осіб, які здійснювали інвестування та фінансування об'єктів житлового будівництва, використовуючи інвестиційні та пайові договори. На сьогодні ця прогалина в законодавстві не дає жодних гарантій щодо перетворення прав інвесторів у право власності на об'єкт інвестування.

В умовах, коли величезна кількість будівництва об'єктів нерухомості призупинена, виникає ситуація, коли інвестори фізично мають збудовані квартири, гаражі та інші об'єкти нерухомого майна, але не мають права власності на них. Юристи та адвокати в такому випадку рекомендують інвесторам визнати через суд за собою право власності

на об'єкти нерухомості та вимагати відшкодування збитків за прострочення виконання зобов'язання забудовником, зокрема відповідно до частини 5 ст. 10 Закону України "Про захист прав споживачів" [9].

Але і тут існує певна загроза. Якщо інвестиційна компанія першочергово оформить право власності на об'єкт незавершеного будівництва, то інвестори (фізичні особи) не зможуть зареєструвати право власності на частки об'єкта інвестування навіть маючи на руках постанову суду. Оскільки в Бюро технічної інвентаризації вже зареєстровано право власності за заявою про реєстрацію прав власності та документами, що посвідчують право на земельну ділянку та дозвіл на виконання будівельних робіт інвестиційної компанії.

Аналізуючи зазначене вище, нами пропонується внести корективи в законодавство держави, а саме створити Державний реєстр об'єктів незавершеного будівництва та запровадити обов'язкове внесення всіх об'єктів незавершеного будівництва в цей реєстр під час підписання угоди між інвестиційною компанією та інвестором, тобто фізичною особою, яка інвестує та фінансує будівництво житлової нерухомості. Ці зміни дадуть змогу запровадити повний державний контроль щодо:

- об'єктів незавершеного будівництва;
- фізичних осіб, які беруть участь в інвестуванні та фінансуванні житлового будівництва;
- компаній, які "створюють" у державі житлові об'єкти;
- використання схем залучення коштів під час будівництва житлової нерухомості.

Перевагами створення такого державного реєстру об'єктів незавершеного будівництва ми вважаємо:

- захист майнових прав фізичних осіб від повторного продажу одного об'єкта житлового будівництва декільком особам;
- заборона застави об'єкта інвестування перед третіми особами без дозволу інвестора;
- облік та контроль усіх об'єктів незавершеного будівництва в країні та темпів їх будівництва;
- облік та контроль процесу оподаткування залучених коштів від фізичних осіб у будівництво житлової нерухомості;
- облік та контроль усіх компаній, які займаються створенням житла в країні;
- визначення найзручніших та найпопулярніших схем залучення коштів у будівництво житлової нерухомості.

Висновки

На сьогодні під реєстрацію підпадають тільки ті об'єкти незавершеного будівництва, які фінансуються за допомогою іпотеки. Реєстрація прав об'єкта незавершеного будівництва є необхідною передумовою для нотаріального посвідчення іпотечного договору щодо такого об'єкта. В інших ситуаціях реєстрація відсутня. Держава створює умови, за якими кожен: має право на житло, має змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Відповідно до ст. 47 Конституції України (право на житло), держава є гарантом майнових прав громадян своєї країни. Тому наукові дослідження у цьому напрямку важливі не тільки для пошуку нових шляхів реалізації державної політики в сфері будівництва житлової нерухомості, а й для визначення нових заходів державного контролю, що спрямовані на запобігання та вирішення існуючих проблем із захисту прав фізичних осіб при інвестуванні та фінансуванні будівництва житлової нерухомості.

Література

1. Динаміка введення в експлуатацію житла в Україні за 1991 – 2009 роки [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.min-regionbud.gov.ua/uk/publish/category/37051>.
2. Квартирний облік та надання житла населенню України у 2007 – 2010 роках (тисяч сімей) [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.min-regionbud.gov.ua/uk/publish/category/37051>.
3. Показники введення в експлуатацію житла за джерелами фінансування у 2007 – 2010 роках (тисяч квадратних метрів) [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.minregionbud.gov.ua/uk/publish/c-ategory/37051>.
4. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державного регулювання у сфері будівництва житла [Електронний ресурс] : Закон України № 2367-VI від 29.06.2010 р. — Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=586-17>.
5. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю [Електронний ресурс] : Закон України № 978-IV від 19.06.2003 р. — Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=978-15>.
6. Про цінні папери та фондовий ринок [Електронний ресурс] : Закон України № 3480-IV від 23.02.2006 р. — Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/c-gibin/laws/main.cgi?nreg=3480-15>.
7. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс] : Кодекс № 435-IV від 16.01.2003 р. — Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=435-15>.
8. Про затвердження Тимчасового положення про порядок державної реєстрації прав власності на нерухоме майно [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України № 7/5 від 07.02.2002 р. — Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z0157-02>.
9. Про захист прав споживачів [Електронний ресурс] : Закон України № 1023-XII від 12.05.1991 р. — Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1023-12>.

О. Tymofeieva

STATE REGISTER OF UNFINISHED CONSTRUCTION OBJECTS AS A TOOL FOR PROTECTION OF INDIVIDUALS DURING INVESTING AND FINANCING OF RESIDENTIAL REAL ESTATE CONSTRUCTION

The protection of individuals during investing and financing of residential real estate is analyzed. Advantages and disadvantages of existing schemes of investing and financing of individuals of residential properties, main directions of necessary public improvements and corrections are determined.

Key words: government regulation, state register, the protection of individuals, investment and construction financing, construction of residential properties.