

Білозора Ю.С.

курсант факультету підготовки фахівців
для органів досудового розслідування
Науковий керівник – к.ю.н. Миронюк С.А.

*(Дніпропетровський державний
університет внутрішніх справ)*

ПОЛІТИКА ДЕРЖАВИ У ПИТАННЯХ НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО В НОВОБУДОВІ

В Україні з 2014 року проходить антитерористична операція (АТО). Ця ситуація, що склалася на сході України, відволікає багато уваги, в тому числі законодавчих органів, тому ряд актуальних проблем, що стосуються нормотворчості у сфері регулювання питань будівництва, позбавлені належної уваги. Наша молода держава мусить витратити багато коштів на проведення АТО, а також на реформування Збройних Сил України, на жаль, замало часу на новобудови, через що будівництвом займаються здебільшого приватні забудовники, які залучають кошти приватних осіб.

Не кожна новобудова в нашій країні вводиться в експлуатацію. Це зумовлено тим, що законодавство, яке регулює процес забудов, не є досконалим, воно дуже мінливе в дозвільних питаннях, оскільки має певні прогалини, і ці питання вирішуються не законодавчими нормами, а через інструкції та положення, які можуть кожного разу змінюватися разом зі зміною керівництва певного дозвільного органу, що, в свою чергу, призводить до того, що забудовники не завжди збирають необхідні дозволи і погодження на певні види робіт або навіть на будівництво, чим саме порушують порядок ведення будівництва. Через це в останні роки дуже актуальним стало питання визнання прав власності на житло в новобудові через суд.

В юридичній науці проблемними питаннями правочинів, пов'язаних з придбанням житла на стадії будівництва, розглядали у своїх наукових працях Н.В. Дроздова, О.М. Дюков, І.В. Курафєєва, Н.І. Пасяда та інші, але ця тема й досі залишається актуальною, і є питання, які не були висвітлені повною мірою.

Більшість спорів, що виникають у сфері нерухомості, пов'язані з діями забудовників, якими останні порушують права осіб, що вклали гроші у будівництво.

На законодавчому рівні не закріплено, який саме вид договору має бути складений між продавцем-збудовником та покупцем житла на первинному ринку, а також не зазначено, які істотні умови в договорі мають бути зазначені, без яких договір вважатиметься не дійсним. Громадянам пропонується укладати різні види договорів при покупці житла на первинному ринку: договори інвестування; договори про спільну діяльність; договори про пайову участь у будівництві; договори про поступку права вимоги тощо. Це пов'язано з тим, що у більшості випадків житло продається на стадії будів-

ництва або й до його початку, і договір купівлі-продажу на цій стадії не можна укласти, оскільки ще не існує предмета договору, адже при укладанні договору купівлі-продажу продавець має визначені зобов'язання, які регулюються цивільним законодавством та іншими законами та підзаконними актами України, стосовно предмета договору [1].

На нашу думку, найбільш поширений вид договору, який укладається при купівлі житла на первинному ринку на стадії будівництва, це договір «про пайову участь в будівництві». Даний вид договору в законодавстві України не має чіткого визначення, тому ми спробуємо дати визначення самостійно.

Щоб краще зрозуміти та дати визначення договору «про пайову участь у будівництві», на наш погляд, необхідно дати визначення поняттям «пай» та «пайовий інвестиційний фонд».

Відповідно до Закону «Про кооперацію» від 10.07.2003 р. № 1087-IV, «пай» – це майновий поворотний внесок члена кооперативу у створення та розвиток кооперативу, який здійснюється шляхом передачі кооперативу майна, в тому числі грошей, майнових прав, а також земельної ділянки [2].

Н.В. Дроздова вважає, що договори пайової участі в будівництві, укладаються як правочини, згідно з якими одна особа (пайщик) зобов'язується внести певний майновий внесок (у вигляді грошей, іншого майна, виконання підрядних робіт тощо), за що по закінченні спорудження будівлі отримує обумовлену договором кількість житлової чи нежитлової площі. Разом із тим даний договір об'єднує зобов'язання із зустрічною і загальноцільовою направленістю, які вимагають різного правового регулювання. Таким чином, вчена робить висновок, що цей договір може набувати виду як загальноцільового зобов'язання простого товариства, так і правовідносин із зустрічною направленістю інтересів сторін [3, с.153].

На нашу думку, договір «про пайову участь у будівництві» – це правочин, згідно з яким одна особа (забудовник) має право залучити на будь-якому етапі будівництва іншу особу (пайщика), який вносить певний майновий внесок, і натомість має зобов'язання, по закінченні будівництва, після дозволу на експлуатацію, передати пайщикаві визначену кількість площі від об'єкта пайового будівництва за передавальним актом.

Ми дійшли висновку, що договір пайової участі у будівництві не врегульований законодавством, та через це при його укладанні права осіб, що вкладають кошти у новобудову (пайщиків) менш захищені, адже зміст даного виду договорів може бути різним та в більшості своїй слугує на користь забудовників.

1. Цивільний Кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40. Ст. 356.

2. Про кооперацію: Закон України від 10.07.2003 р. № 1087-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 5. Ст. 35. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1087-15>

3. Дроздова Н.В. Договір про надання фінансових послуг у цивільному праві України : дис. ... канд. юрид. наук. Київ, 2006. 193 с.