



ВЕРХОВНА РАДА УКРАЇНИ

Комітет з питань правової політики

01008, м.Київ-8, вул. М. Грушевського, 5, тел.: 255-35-84

В И С Н О В О К

щодо проекту Закону про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому (реєстр. № 5091 від 17 лютого 2021 року)

Комітет з питань правової політики розглянув на своєму засіданні 02 червня 2021 року (протокол № 57) проект Закону про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому (реєстр. № 5091 від 17 лютого 2021 року), поданий народним депутатом України Шуляк О.О. та іншими народними депутатами України (далі – Законопроект).

Згідно з пояснювальною запискою до Законопроекту він розроблений з метою створення правових механізмів для гарантування державою речових прав на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано з дати набрання чинності Законопроектом.

Для досягнення мети пропонується прийняти новий цілісний закон, який визначатиме особливості, пов'язані з цивільним оборотом об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано з дати набрання чинності цим Законом (якщо законом не визначено інше), та спрямований на гарантування державою речових прав на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості. У зв'язку з цим, пропонується внесення змін до Земельного і Цивільного кодексів України, Господарського і Цивільного процесуальних кодексів України, Кодексу адміністративного судочинства України та законів України «Про інвестиційну діяльність», «Про заставу», «Про нотаріат», «Про рекламу», «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про архітектурну діяльність», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», «Про іпотеку», «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», «Про кооперацію», «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень», «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні», «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про інститути спільного інвестування», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх

обтяжень», «Про виконавче провадження», «Про енергетичну ефективність будівель», «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки», Декрету Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 року № 7-93 «Про державне мито».

Вирішуючи питання про відповідність Законопроекту положенням Конституції України, Комітет виходить з такого.

Відповідно до частини другої статті 8 Основного Закону України Конституція України має найвищу юридичну силу. Закони та інші нормативно-правові акти приймаються на основі Конституції України і повинні відповідати їй.

Згідно з частиною четвертою статті 13 Основного Закону України держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом.

Конституція України гарантує також право власності на землю, яке набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону (частина друга статті 14).

За Конституцією України кожен має право, зокрема, володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю; право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом; ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності, право приватної власності є непорушним (частини перша, друга, четверта статті 41).

Згідно з частиною третьою статті 41 Конституції України громадяни для задоволення своїх потреб можуть користуватися об'єктами права державної та комунальної власності відповідно до закону.

Згідно зі статтею 22 Конституції України конституційні права і свободи гарантуються і не можуть бути скасовані (частина друга), при прийнятті нових законів або внесенні змін до чинних законів не допускається звуження змісту та обсягу існуючих прав і свобод (частина третя).

Україна як демократична і правова держава закріпила принцип поваги і непорушності прав та свобод людини, утвердження і забезпечення яких є головним обов'язком держави. Конституційний принцип правової держави вимагає від неї утримуватися від обмеження загально визнаних прав і свобод людини і громадянина, в тому числі майнових прав (стаття 1, частина друга статті 3, статті 21, 22, 64 Конституції України).

Разом з тим, конституційний принцип правової держави передбачає встановлення правопорядку, який повинен гарантувати кожному утвердження і забезпечення прав і свобод. Конституція України закріпила рівність суб'єктів права власності перед законом, гарантії права власності та обов'язки власників, положення про те, що сама власність не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству (статті 13, 41 Конституції України).

Як встановив Європейський Суд з прав людини, положення статті 1 Протоколу першого до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод від 4 листопада 1950 року передбачають правила захисту права власності, але за державами-учасниками також визнається право контролю над

користуванням майном відповідно до загальних інтересів та право на запровадження законів, необхідних для такого контролю.

Відповідно до статей 13, 14, пункту 7 частини першої статті 92 Конституції України правовий режим власності та користування землею визначаються законами України. Конституційний Суд України у своєму Рішенні від 22 вересня 2005 року №5-рп/2005 визначив, що правовий режим власності означає врегулювання нормами закону земельних відносин, порядку та умов поділу земель на категорії, правове визначення форм власності на землю, порядку набуття і здійснення права власності, а також права постійного чи тимчасового землекористування щодо управління землями тощо, реалізацію та позбавлення цього права, функції, компетенцію органів державної влади і місцевого самоврядування (абзац другий пункту 6 мотивувальної частини).

Верховна Рада України – єдиний орган законодавчої влади в Україні, одним із повноважень якого є прийняття законів (стаття 75, пункт 3 частини першої статті 85).

Підтримуючи намагання авторів Законопроекту щодо створення правових механізмів для гарантування державою речових прав на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості, члени Комітету звертають увагу на те, що у Законопроекті пропонується надати статус об'єкту цивільних прав та правочинів «майбутньому об'єкту нерухомості», під яким розуміється складова частина подільного об'єкта незавершеного будівництва або об'єкт незавершеного будівництва (подільний або неподільний), право власності чи спеціальне майнове право на кожний з яких зареєстровано у встановленому законом порядку. При цьому слід зазначити, що на спеціальне майнове право поширюються гарантії щодо захисту права власності.

На думку членів Комітету, майнові права на «майбутні об'єкти нерухомості» полягають у праві вимоги побудувати об'єкт житлового будівництва та передати права власності на квартири чи нежитлові об'єкти від забудовника (через фонд фінансування будівництва тощо) до замовника, тобто мають зобов'язальний характер і не тотожні з правом власності, яке є основним речовим правом.

Водночас, члени Комітету також зазначають, що передбачений запропонованими положеннями частини другої статті 120 Земельного кодексу України перехід права користування земельної ділянки до набувача придбаної будівлі порушує права попереднього орендаря, а також комплекс встановлених законодавством гарантій їх захисту (статті 9, 25, 27, 28 Закону України «Про оренду землі», стаття 777 Цивільного кодексу України). У статті 777 Цивільного кодексу України визначено два переважних права наймача перед іншими особами, а саме: на укладення договору найму на новий строк та на придбання майна у разі його продажу. Запропонована редакція статті 120 Земельного кодексу України не враховує цього переважного права орендаря.

Головне науково-експертне управління Апарату Верховної Ради України, розглянувши Законопроект, висловило щодо нього зауваження.

Інститут законодавства Апарату Верховної Ради України висловило низку зауважень до Законопроекту.

Міністерство юстиції України загалом підтримує Законопроект та готове взяти участь в опрацюванні конструктивних пропозицій, що будуть подані до нього.

Фонд державного майна України зауважує, що не може бути майном те, що не має матеріальної форми, фізичну не існує на дату оцінки. У зв'язку з цим пропонує виключити із законопроекту підпункт 12 пункту 2 статті 21 Законопроекту.

На думку членів Комітету висловлені Головним науково-експертним управлінням Апарату Верховної Ради України, Інститутом законодавства Верховної Ради України, Фондом державного майна України та членами Комітету зауваження можуть бути враховані під час підготовки Законопроекту до другого читання.

Враховуючи викладене, Комітет вирішив рекомендувати Верховній Раді України проект Закону про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому (реєстр. № 5091 від 17 лютого 2021 року), поданий народним депутатом України Шуляк О.О. та іншими народними депутатами України, прийняти за основу за умови врахування головним Комітетом під час підготовки до другого читання зауважень Головного науково-експертного управління Апарату Верховної Ради України, Інституту законодавства Верховної Ради України, Фонду державного майна України та членів Комітету з питань правової політики.

Голова Комітету

А.Є. КОСТІН



ЕАС ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

Підписувач: Костін Андрій Євгенович
Сертифікат: 58E2D9E7F900307B0400000053E22E0027179400
Дійсний до: 28.04.2023 0:00:00

Апарат Верховної Ради України
№ 04-26/21-2021/181117 від 03.06.2021



527882