

## ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ДОГОВІР У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА: ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ

Павлова В. Г.

### ВСТУП

Реалізація, виникнення, зміна та припинення інвестиційних правовідносин у сфері будівництва житла можлива виключно в рамках приватної договірної конструкції, якою виступає інвестиційний договір. Однак, аналізуючи чинне законодавство, слід констатувати відсутність закріплення такої дефініції як «інвестиційний договір», відсутність правових норм, які конкретно визначають сутність, істотні умови, права та обов'язки сторін, відповідальність за невиконання чи неналежне виконання умов такого договору тощо. Відтак, робимо висновок про віднесення інвестиційного договору до непоіменованих договорів. Зазначене обумовлює необхідність детального наукового дослідження інвестиційного договору, його місця в договірній системі, реалізації в цивільних правовідносинах та захисту цивільних прав сторін договору.

Слід констатувати, що правовідносини в сфері інвестування в будівництво мають алеаторний характер. Тривале затягування строків будівництва, значні затримки введення об'єкту нерухомості в експлуатацію, заміна замовників будівництва, банкрутство забудовників, оскарження права власності на майбутнє нерухоме майно інвестора, відсутність відображення факту продажу квартири в новобудові в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно тощо обумовили гостру потребу у впровадженні нових або гармонізації наявних юридичних механізмів охорони та захисту цивільних прав інвесторів.

Оновлення та гармонізація існуючих юридичних механізмів щодо функціонування процесу інвестування в будівництво нерухомого майна із запозичення європейського досвіду знайшло своє закріплення в Законі України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені у майбутньому» № 2518-IX від 15.08.2022 (далі – ЗУ «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені у майбутньому»), який, витримавши серйозну розробку, дослідження, критику, доопрацювання та експертизу, аби не наразитися на ризик неконституційності набрав чинності 10.10.2022 р. ЗУ «Про гарантування речових прав на об'єкти

нерухомого майна, які будуть споруджені у майбутньому» ставить за мету вирішення широкого спектру проблем, що виникають в сфері інвестування в будівництво житла, а саме гарантування на державному рівні речових прав, особливо фізичних осіб, на об'єкти незавершеного будівництва та на майбутні об'єкти нерухомого майна та їх захист, який прирівнюється до захисту права власності на нерухомість. Завдяки ЗУ «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені у майбутньому» ринок нерухомості може стати прозорішим, що сприятиме підвищенню довіри інвесторів та попиту на новобудови, що особливо важливо для покращення економічної ситуації в Україні в умовах воєнного стану.

## **1. Загальна характеристика інвестиційного договору у сфері будівництва житла**

Враховуючи, що Цивільний кодекс України (далі – ЦК України) не передбачає усі різновиди приватних правовідносин, учасники цивільних правовідносин мають диспозитивне право самостійного утворення нових правочинів та договорів. В системі цивільно-правових договорів в залежності від законодавчого закріплення конкретного договору здійснюється поділ приватноправових договорів на поіменовані та непоіменовані. Поіменовані договори характеризуються чіткою правовою природою та регламентуються законодавчими актами. Непоіменовані договори зароджені на принципі свободи договору, є угодами контрагентів, укладені з урахуванням вимог чинного законодавства, основані на звичаях ділового обороту, принципах розумності та справедливості, однак прямо не врегульовані законодавчими актами. Відповідно до ч. 1 ст. 6 ЦК України учасникам цивільних правовідносин надається можливість укладення договорів, які хоча і не передбачені цивільним законодавством, але не суперечать загальним засадам цивільного законодавства, вимогам добросовісності, розумності, справедливості та здійснюються на засадах аналогії закону та аналогії права.

Основний закон, який регламентує інвестиційні правовідносини – Закон України «Про інвестиційну діяльність» (далі – ЗУ «Про інвестиційну діяльність») опосередковано вказує на те, що інвестиційні правовідносини реалізуються в межах договорів. Так, в ст. 18 ЗУ «Про інвестиційну діяльність» зазначено, що умови договорів, укладених між суб'єктами інвестиційної діяльності зберігають свою чинність на весь строк дії цих договорів. Також, ст. 20 зазначеного закону закріплює правило відповідно до якого при недодержанні договірних зобов'язань суб'єкти інвестиційної діяльності несуть майнову та іншу відповідальність, передбачену законодавством України і укладеними

договорами<sup>1</sup>. Враховуючи, що основною функцією цивільно-правової відповідальності є компенсаційна функція, законодавець акцентував на обов'язку відшкодування саме майнової відповідальності за умови недодержання договірних умов.

Як було зазначено вище, інвестиційний договір слід віднести до непоіменованих договорів. Вітчизняні науковці вказують про різновиди інвестиційних договорів в залежності від сфери їх застосування. Виділяють інвестиційні договори в сфері кредитування, приватизації, будівництва, промисловості, транспорту, сільського господарства, з іноземним елементом тощо. При цьому, юридичне оформлення інвестиційних договорів можливо в формі таких приватноправових договірних конструкцій як договір спільної діяльності, договір концесії, купівлі-продажу тощо.

В юридичній літературі запропоновані авторські визначення інвестиційного договору. Так, О.Є. Сімсон досліджуючи угоди інвестиційного характеру визначив інвестиційний договір як угода про сумісну діяльність або ж будь-яка інша цивільно-правова угода, за якою одна сторона (інвестор) передає іншій стороні (одержувачу інвестицій) у власність або ж користування майно, майнові права та/або інші цінності, що мають ринкову вартість, а одержувач інвестицій, в обмін на одержане, зобов'язується сплатити інвестору частину прибутку (доходу) визначену договором, отриманого від власної підприємницької діяльності, у формі періодичних виплат чи одноразово<sup>2</sup>.

Р. Б. Шишка зазначив, що головними ознаками інвестиційного правочину є здатність регулювати відносини у сфері інвестиційної діяльності та її суб'єктами як контрагентами за договором; інвестиційний правочин є видом угоди у приватній сфері<sup>3</sup>.

О.М. Вінник запропонувала авторське визначення інвестиційного договору як договору майново-організаційного характеру, що укладається інвестором або ж уповноваженою ним особою з іншими учасниками інвестування, які забезпечують виконання практичних дій щодо вкладення інвестицій певного виду у визначений договором об'єкт, із застосуванням певної форми інвестування, що в сукупності мають

---

<sup>1</sup> «Про інвестиційну діяльність»: Закон України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text>

<sup>2</sup> Симон О.Є. Договори інвестиційного характеру в проекті Цивільного кодексу України. *Вісник університету внутрішніх справ*. 1999. Вип. 6. С. 221–225. С. 222.

<sup>3</sup> Шишка Р.Б. Інвестиційні договори: характеристика та спроба їх класифікації / Р.Б. Шишка // *Юридичний вісник*. 2014. № 4 (33). С. 118–122. С. 119.

забезпечити досягнення запланованого інвестором соціально-економічного ефекту<sup>4</sup>.

В.В. Кафарським також запропоноване авторське визначення інвестиційного договору як правочину між двома або ж декільком особами, за яким сторони встановлюють на певний строк права та обов'язки у відносинах між сторонами стосовно вкладення усіх видів майнових та інтелектуальних цінностей в об'єкти підприємницької та інших видів діяльності для отримання прибутку або досягнення соціального ефекту<sup>5</sup>.

Вдалим, на наш погляд, є визначення О.М. Вінник основних ознак інвестиційного правочину до яких відносяться наступні: правочин завжди спрямований на реалізацію інвестицій, від платність такого правочину, обов'язкова участь інвестора як сторони договору, ризиковий характер правочину, особливий зміст договору, форма договору може бути простою письмовою, так у встановлених законом випадках нотаріально посвідченою або ж із здійсненням державної реєстрації<sup>6</sup>.

При цьому, слід звернути увагу на специфіку інвестиційного договору в межах будівельної сфери, де мають місце такі приватно-правові договірні конструкції як договір будівельного підряду, договір про спільну діяльність, договорів про участь в фонді фінансування будівництва тощо. Інвестиційний договір у сфері будівництва має приватний та спеціальний, а не публічний та загальний характер, оскільки інвестицією виступає залучення коштів приватних фізичних та юридичних осіб. З огляду на викладене, інвестиційний договір у сфері будівництва житла слід вважати приватноправовим договором.

Приєднуємося до точки зору Т.Я. Рим, яким запропоновано концепцію цивільно-правових засад регулювання інвестиційних відносин в будівництві. «Інвестиційне законодавство у сфері будівництва можна диференціювати на загальноінвестиційне та спеціальне, що регулює особливості окремих інвестиційних відносин у будівництві. Це відповідає пандектній системі регулювання відносин у цивільному праві. Відносини в будівництві поєднують приватні та публічні чинники, основою яких є комплексний характер джерел правового регулювання. В сучасних умовах інвестиційна діяльність у будівництві на відміну від планової економіки, коли вона була

---

<sup>4</sup> Вінник О.М. Інвестиційне право : навчальний посібник. К. : Юридична думка, 2005. 568 с., С. 67.

<sup>5</sup> Кафарський В.В. Інвестиційні договори в Україні : поняття, види, зміст, правове регулювання : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / НАН України, Інститут держави і права ім. В.М. Корецького. К., 2006. 20 с., С. 10.

<sup>6</sup> Вінник О.М. Інвестиційне право : навчальний посібник. К. : Юридична думка, 2005. 568 с., С. 65.

публічно-правовою, має приватно-правову природу. В умовах переходу до ринкової економіки відбувається трансформація механізму інвестування шляхом щоразу ширшого залучення власне приватних інвестиційних коштів»<sup>7</sup>.

Р. Б. Шишкою здійснена кваліфікація інвестиційних угод на двосторонні та багатосторонні, синалагматичні – у випадку коли праву однієї сторони кореспондується обов'язок іншої, та несиналагматичні – не усі зобов'язання корельовано правам інших сторін договору<sup>8</sup>.

Т.Я. Рим здійснена кваліфікація «видів інвестування в будівництві за критерієм обраної форми: – пряме інвестування (інвестування на підставі інвестиційних договорів підрядного типу та договорів про спільну діяльність (простого товариства); – опосередковане інвестування (інвестування житлових об'єктів шляхом участі у фондах фінансування будівництва та операцій з нерухомістю; через інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди); кооперативне інвестування шляхом створення та участі в кооперативах)»<sup>9</sup>.

О.Є. Сімсоном також здійснена спроба кваліфікувати інвестиційні договори за критерієм їх казуальності (мети) на: договори про передачу майна у власність, оперативне управління або господарське відання; угоди із передачі майна у користування; контракти із придбання (передання) прав щодо використання об'єктів інтелектуальної власності; договори про виробничу кооперацію; угоди про спільну підприємницьку діяльність; угоди про передачу майнових прав; договори концесії; угоди про реалізацію інвестицій, в т.ч. підряд на виконання проектно-пошукових, будівельних та пов'язаних із цим робіт; угоди про розподіл продукції; договори про придбання (передання) цінних паперів, корпоративних прав; угоди про купівлю майна та/або майнових прав у власність задля здійснення інвестиційної діяльності»<sup>10</sup>.

Остання класифікація знайшла своє законодавче відображення в ЗУ «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені у майбутньому», а саме в ст. 6., в якій законодавець закріпив вичерпний перелік видів інвестування житлового та

---

<sup>7</sup> Рим Т.Я. Правове регулювання інвестиційних відносин у сфері будівництва: цивільно-правовий аспект: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Л., 2021. 30 с., С. 5, 10.

<sup>8</sup> Шишка Р.Б. Інвестиційні договори: характеристика та спроба їх класифікації. *Юридичний вісник*. 2014. № 4 (33). С. 118–122. С. 119.

<sup>9</sup> Рим Т.Я. Правове регулювання інвестиційних відносин у сфері будівництва: цивільно-правовий аспект : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Л., 2021. 30 с., С. 5.

<sup>10</sup> Симон О.Є. Істотні умови та класифікація інвестиційних договорів. *Підприємництво, господарство, право*. 2001. № 3. С. 20–21, С. 21.

нежитлового будівництва. Залучення коштів від фізичних та юридичних осіб для спорудження об'єкта нерухомого майна замовником будівництва, девелопером будівництва, управителем фонду фінансування будівництва може здійснюватися наступними шляхами: укладення договорів купівлі-продажу неподільних об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості замовником будівництва, який є юридичною особою або фізичною особою-підприємцем та девелопером будівництва, який виступає юридичною особою; – укладення договорів про участь в фонді фінансування управителем фонду фінансування будівництва через фонди фінансування будівництва; – емісії цільових корпоративних облігацій, погашення яких здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва відповідно до Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» з умовою передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва відповідно до укладеного нотаріального договору між замовником будівництва та власником таких облігацій про резервування (бронювання) об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва<sup>11</sup>.

При цьому, слід зазначити, що залучення коштів від фізичних та юридичних осіб шляхом укладення договору емісії цільових корпоративних облігацій повинно бути здійснено з врахуванням вимог щодо договорів купівлі-продажу неподільних об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості за умови першого продажу.

Аналізуючи чинне законодавство, слід констатувати, що укладення договорів про участь в фонді фінансування управителем фонду фінансування будівництва через фонди фінансування будівництва та емісія цільових корпоративних облігацій регламентовані Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» та Законом України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки». Таким чином, одним з основних нововведень ЗУ «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені у майбутньому» виступає договір купівлі-продажу неподільного об'єкту незавершеного будівництва, майбутнього об'єкту нерухомості (перший продаж), який закріплений у ст. 13 цього закону.

Вирішуючи проблему порушення прав інвесторів шляхом подвійного продажу об'єкта нерухомості оминаючи нотаріальне посвідчення та державну реєстрацію договорів купівлі-продажу майнових прав, законодавець закріпив чітку процедуру укладення та виконання договору

---

<sup>11</sup> Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому : Закон України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>

купівлі-продажу неподільного об'єкту незавершеного будівництва, майбутнього об'єкту нерухомості (перший продаж).

У зв'язку з вищевикладеним, законодавець закріпив у ст. 635 ЦК України правило відповідно до якого «будь-які платежі на підтвердження зобов'язання за попереднім договором щодо купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва або майбутнього об'єкта нерухомості, а також встановлення інших фінансових зобов'язань сторін, крім штрафних санкцій, за попереднім договором купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва або майбутнього об'єкта нерухомості не допускаються»<sup>12</sup>.

Крім закріплення чіткої процедури укладення та виконання договору купівлі-продажу неподільного об'єкту незавершеного будівництва, майбутнього об'єкту нерухомості (перший продаж) ЗУ «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені у майбутньому» регламентує ряд нових термінів, дефініцій, яких не існувало в правовому полі.

«Спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості (далі – спеціальне майнове право) – різновид майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості»<sup>13</sup>. Закон роз'яснює основний зміст спеціального майнового права, який складається із володіння та розпорядження об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості за своєю волею, незалежно від волі інших осіб, якщо інше не визначено законом. Крім того, Законом врегульоване важливе правило щодо виникнення спеціального майнового права лише «після отримання права на виконання будівельних робіт, але не раніше державної реєстрації такого права. Припиняється спеціальне майнове право після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та державної реєстрації права власності на відповідний об'єкт нерухомого майна»<sup>14</sup>. Також законодавцем встановлено, що спеціальне майнове право полягає «праві особи, за якою зареєстровано таке право, вимагати закінчення будівництва об'єкта (у тому числі об'єкта, складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості) та прийняття його в експлуатацію, що має наслідком набуття такою особою права власності на об'єкт нерухомого майна, який відповідає зазначеним у договорі технічним характеристикам відповідного об'єкта»<sup>15</sup>.

---

<sup>12</sup> Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>

<sup>13</sup> Там само.

<sup>14</sup> Там само.

<sup>15</sup> Там само.

«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 у складі такого об'єкта відсутні майбутні об'єкти нерухомості»<sup>16</sup>. Закон класифікує неподільні об'єкти незавершеного будівництва на «неподільні житлові об'єкти незавершеного будівництва (об'єкти, які відповідно до класифікатора відносяться до будівель житлових) та неподільні нежитлові об'єкти незавершеного будівництва (об'єкти, які відповідно до класифікатора відносяться до будівель нежитлових та інженерних споруд)»<sup>17</sup>.

«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»<sup>18</sup>. Умовою віднесення такого об'єкту до подільного об'єкту незавершеного будівництва є наявність у складі такого об'єкта за проектною документацією на будівництво не менше двох майбутніх об'єктів нерухомості.

«Майбутній об'єкт нерухомості – передбачена проектною документацією на будівництво складова частина подільного об'єкта незавершеного будівництва, яка після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стане самостійним об'єктом нерухомого майна»<sup>19</sup>. Такими самостійними об'єктами нерухомого майна Закон називає квартиру, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце. Зазначений перелік не є вичерпним. Майбутні об'єкти нерухомості Закон поділяє на майбутні об'єкти житлової нерухомості, до яких відносяться квартира, інше житлове приміщення тощо та майбутні об'єкти нежитлової нерухомості – гаражний бокс, інше нежитлове приміщення, машиномісце тощо.

Девелопер будівництва, термін, який широко використовувався у інвестиційній житловій сфері наразі здобув офіційне визначення – «юридична особа, яка на підставі договору, укладеного із замовником будівництва, забезпечує організацію та/або фінансування (інвестування)

---

<sup>16</sup> Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>

<sup>17</sup> Там само.

<sup>18</sup> Там само.

<sup>19</sup> Там само.



будівництва об'єкта відповідно до законодавства (у тому числі шляхом залучення коштів інших фізичних та юридичних осіб)»<sup>20</sup>.

«Гарантійна частка будівництва об'єкта нерухомого майна (далі – гарантійна частка) – сукупність майбутніх об'єктів нерухомості, яка визначається для кожного подільного об'єкта незавершеного будівництва (кожної черги будівництва/кожного пускового комплексу), речові права на які обтяжуються до прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (черги/пускового комплексу) з метою гарантування добудови відповідного об'єкта іншими особами (у тому числі внаслідок банкрутства, фінансової неспроможності замовника будівництва/девелопера будівництва)»<sup>21</sup>.

Крім зазначених вище Закон також надає визначення таким правовим категоріям як власник спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості, власник спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва, власник спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, об'єкт незавершеного будівництва, гарантійна частка тощо.

Особлива увага зосереджена на спеціальному майновому праві на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості.

Враховуючи положення ЗУ «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені у майбутньому» після отримання права на виконання будівельних робіт за замовником будівництва або за девелопером проводиться первинна державна реєстрація спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості. Моментом виникнення спеціального майнового права вважається його державна реєстрація у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно після отримання права на виконання будівельних робіт.

Стаття 7 закону закріплює правило укладення договору про організацію та фінансування будівництва об'єкта у тому числі шляхом інвестування, тобто залучення грошових коштів фізичних та юридичних осіб замовника будівництва з девелопером будівництва. Частина 2 ст. 7 закону прописує істотні умови договору щодо організації та фінансування будівництва об'єкта: «1) порядок організації та фінансування будівництва об'єкта девелопером будівництва; 2) сторона, яка забезпечує розкриття інформації про подільний об'єкт незавершеного будівництва (багатоквартирний будинок) відповідно до цього Закону; 3) розподіл майбутніх об'єктів

---

<sup>20</sup> Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому : Закон України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>

<sup>21</sup> Там само.

нерухомості, щодо яких буде здійснено первинну державну реєстрацію спеціального майнового права, між замовником будівництва та девелопером будівництва; 4) перелік майбутніх об'єктів нерухомості, що складають гарантійну частку, речові права на які обтяжуватимуться; 5) строк, протягом якого сторони повинні внести зміни до переліку майбутніх об'єктів нерухомості, визначених пунктами 3 і 4 цієї частини, у разі зміни проектної документації на будівництво, яка зумовлює необхідність таких змін; 6) порядок дій сторін для забезпечення добудови об'єкта у разі розірвання договору (передача замовнику будівництва спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості, які не відчужено; передача замовнику будівництва невикористаних коштів, залучених на будівництво об'єкта за договорами купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості (перший продаж), тощо) або втрати замовником права на земельну ділянку»<sup>22</sup>. Даний договір повинен посвідчуватися нотаріально.

Тільки після державної реєстрації спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості у замовника або девелопера виникає право першого продажу неподільного об'єкту незавершеного будівництва, майбутнього об'єкту нерухомості шляхом укладення договору купівлі-продажу, передбаченого ст. 13 цього закону.

Законодавець в межах даного закону надав інвестиційному договору наступне визначення. «За договором купівлі-продажу неподільного об'єкту незавершеного будівництва, майбутнього об'єкту нерухомості (перший продаж) продавець зобов'язується забезпечити будівництво та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (у тому числі складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості), зокрема шляхом укладення договору про організацію та фінансування будівництва об'єкта; підключення закінченого будівництвом об'єкта до інженерних мереж на постійній основі; передачу покупцю неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості шляхом державної реєстрації за покупцем спеціального майнового права на такий об'єкт; передачу відповідно до закону покупцю у власність та в натурі об'єкта нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, а покупець зобов'язується: сплатити продавцю за неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості грошову суму в розмірі, визначеному договором; прийняти неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості шляхом державної реєстрації на ім'я покупця спеціального майнового права на такий об'єкт; прийняти

---

<sup>22</sup> Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому : Закон України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>

у власність та в натурі об'єкт нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта»<sup>23</sup>.

Таким чином, укладення двох зазначених вище договорів є необхідною умовою для виникнення інвестиційних правовідносин. При цьому, укладення договору купівлі-продажу неподільного об'єкту незавершеного будівництва, майбутнього об'єкту нерухомості (перший продаж) неможливо без наявності нотаріально посвідченого договору щодо організації та фінансування будівництва об'єкта (у тому числі шляхом інвестування).

## **2. Особливості державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва та майбутній об'єкт нерухомості**

Забезпечення належного правового регулювання приватноправових відносин в період воєнного стану, а особливо після його закінчення, є одним з головних завдань нашої держави, законодавців, правників, вчених, усієї юридичної спільноти. Українська цивілістична думка має зайняти провідне місце в європейському просторі. Розпочатий ще до війни процес рекодифікації цивільного законодавства в Україні, запропонував Концепцію оновлення Цивільного кодексу України. Враховуючи виклики сьогодення, головним завданням оновлення стає приведення у відповідність із новим рівнем розвитку приватних відносин інститутів, норм та принципів цивільного законодавства.

Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» № 2518-IX від 15.08.2022 (далі – ЗУ «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»), визначає особливості цивільного обороту об'єктів незавершеного будівництва і майбутніх об'єктів нерухомості. Законодавець чітко прописує основну мету даного ЗУ «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» – гарантування речових прав на об'єкти незавершеного будівництва та на майбутні об'єкти нерухомості.

ЗУ «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» впроваджує оновлену правову базу для функціонування основних складових процесу інвестування, покликаний підвищити рівень безпеки інвесторів, створити перешкоди для недобросовісних девелоперів, при цьому закріпивши найкращі

---

<sup>23</sup> Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому : Закон України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>

ринкові практики провідних девелоперів у якості стандарту, стимулювати додатковий попит серед покупців нерухомості на первинному ринку.

За загальним правилом, «майнове право – це обмежене речове право, за яким власник цього права наділений деякими, але не всіма правами власника майна, і яке свідчить про правомочність його власника отримати право власності на нерухоме майно або інше речове право на певне майно в майбутньому»<sup>24</sup>. Ще у постанові від 30.01.2013 р. № 6-168цс12 Верховний Суд України визначив майнове право як «право очікування», яке є складовою частиною майна як об'єкта цивільних прав<sup>25</sup>. Визначення майнового права як права очікування та повноваження власника таких прав надано у висновках Верховного Суду України, викладено у чисельних постановках.

З врахуванням правових позицій Верховного суду України слід зазначити наступне. Відповідно до ст. 190 ЦК України «майном як особливим об'єктом вважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки»<sup>26</sup>. Майнові права належать до виду неспоживних речей, тому їх слід віднести до речових прав. Крім того, майнові права як речові права на нерухоме майно, майбутній об'єкт нерухомості чи об'єкт інвестування не можливо ототожнювати із правами на чуже майно. Пояснюється це просто – об'єктом цих прав не є чуже майно, а виступає майно, що буде створене у майбутньому. Також, майнові права на майбутній об'єкт нерухомості не слід розуміти як право власності на таке майно, оскільки даний об'єкт не існує на час встановлення іпотеки, як виду забезпечення виконання зобов'язання цим нерухомим майном, отже не можливе і право власності на цей об'єкт.

Майновими правами слід вважати права, які відрізняються від права власності, хоча і залежать від майна, при цьому мають хоча б одне із правомочностей володільця, тобто право володіння, користування та розпорядження, а також право вимоги. Як зазначалося вище, Верховний Суд України визначив майнове право як «право очікування», яке можна вважати особливою частиною майбутньої нерухомості та віднести його до об'єкта цивільних прав.

Слід звернути увагу на проблемах захисту «права очікування». На думку Спесівцева Д.С., «проблема полягає в намаганні поєднати

---

<sup>24</sup> Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ: Верховний Суд України. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/VSS00069>

<sup>25</sup> Судова практика щодо права власності при розгляді цивільних справ: Верховний Суд України. URL: <https://docs.dtkr.ua/download/pdf/1077.5096.1>

<sup>26</sup> Цивільний кодекс України: Кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV. *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

в межах відповідного суб'єктивного цивільного права речі, що мисляться як полярно протилежні: зобов'язально-правові і речово-правові елементи суб'єктивного цивільного права. Вирішенням цієї проблеми пропонується розгляд концепції «динамічного» спеціального майнового права. У такому сенсі досліджуване право матиме зобов'язально-правовий характер, проте наповнюватиметься речово-правовим змістом залежно від виконання кожною зі сторін своїх зобов'язань. Як наслідок, на стадії будівництва інвестор матиме можливість застосовувати такі зобов'язально-правові способи захисту, як розірвання договору, переведення на себе прав і обов'язків за договором купівлі-продажу спеціальних майнових прав (якщо недобросовісний відчужувач винайде спосіб обходу встановлених проектом закону заборон), відшкодування завданих збитків, а після фактичного створення відповідної нерухомої речі – речово-правові способи, як-от усунення перешкод у володінні річчю, визнання права власності на відповідне майно. Концепція спеціального майнового права як певного «гібриду» зобов'язально-правової і речово-правової конструкції із можливістю «гнучкого» застосування зобов'язально-правових і речово-правових способів для його захисту може виступити інструментом для захисту майнового права очікування»<sup>27</sup>.

При цьому, слід звернутися до загальнотеоретичних положень. Отже, захист майнових прав здійснюється в порядку, визначеному законодавством, а якщо такий спеціальний порядок не визначений, захист майнового права здійснюється на загальних підставах цивільного законодавства. Відповідно до ст. 331 ЦК України «право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо 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 закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації. Абзац другий ч. 3 даної статті встановлює, що «у разі необхідності особа, зазначена в абзаці першому цієї частини, може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва після проведення державної реєстрації права власності або спеціального майнового права на нього відповідно до закону»<sup>28</sup>.

---

<sup>27</sup> Спесівцев Д.С. Спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості: проблеми правової природи та захисту. URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2021-2/23>

<sup>28</sup> Цивільний кодекс України : Кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV. Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

ЗУ «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» ст. 4 встановив дієвий механізм захисту спеціального майнового права шляхом забезпечення гарантіями захисту, що прирівнюються до гарантій захисту права власності. Зокрема, способами захисту виступають визнання спеціального майнового права у разі його невизнання, порушення, оспорювання; усунення перешкод у здійсненні спеціального майнового права; визнання права власності після прийняття в експлуатацію об'єкта тощо. Крім того, законодавець наділив власника спеціального майнового права правом звертатися до суду щодо захисту свого права з вимогами про закінчення будівництва об'єкта (у тому числі об'єкта, складовою якого є майбутній об'єкт нерухомості) та прийняття його в експлуатацію та про визнання права власності на об'єкт, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право, після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта. Окремо стаття робить зауваження щодо неможливості прийняття судами рішень про добудову об'єкта, щодо якого відсутнє право на виконання будівельних робіт внаслідок його скасування чи анулювання, до відновлення такого права. У такому разі власник спеціального майнового права має право обрати інший спосіб захисту порушеного права<sup>29</sup>.

Моментом виникнення спеціального майнового права вважається його державна реєстрація у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно після отримання права на виконання будівельних робіт. ЗУ «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» передбачає, що «первинна державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва здійснюється за замовником будівництва»<sup>30</sup>. При цьому, в разі коли замовник будівництва та/або девелопер будівництва розподілили майбутні об'єкти нерухомості, згідно з умовами договору щодо організації та фінансування будівництва об'єкта, первинна державна реєстрація спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості здійснюється за замовником будівництва та/або девелопером будівництва. Лише після державної реєстрації майбутній об'єкт нерухомості, наприклад, квартира, може вважатися об'єктом цивільних прав, що підлягає наступній передачі у власність інвестору. Крім того, «забороняється державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, щодо якого зареєстровано право власності. Об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт

---

<sup>29</sup> Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому : Закон України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>

<sup>30</sup> Там само.

нерухомості належить особі, за якою зареєстровано спеціальне майнове право на такий об'єкт. Припиняється спеціальне майнове право після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та державної реєстрації права власності на відповідний об'єкт нерухомого майна»<sup>31</sup>.

Вважаємо, викладені оновлення та доповнення Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон № 1952-IV) у зв'язку із набуттям чинності Закону, що досліджується, статтями 27-2 та 27-3 вирішити зазначені вище проблеми та зменшити судове навантаження, оскільки встановлює особливості щодо державної реєстрації спеціального майнового права.

З огляду на викладене, слід акцентувати на важливості змін, які зазнала стаття 27 Закону № 1952-IV, яка доповнена новими підставами для державної реєстрації прав та їх обтяжень. Відповідно до пункту 13-1 частини першої статті 27 Закону № 1952-IV новими підставами для державної реєстрації прав вважається «договор, яким встановлюється довірча власність на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, та акт приймання-передачі нерухомого майна, яке є об'єктом довірчої власності»<sup>32</sup>. Згідно з пунктом 13-2 частини першої статті 27 Закону № 1952-IV до підстав для державної реєстрації прав належить «акт приймання-передачі нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості неплатоспроможного банку перехідного банку, що створюється відповідно до статті 42 Закону України «Про систему гарантування вкладів фізичних осіб»<sup>33</sup>.

Крім того, особливу увагу слід звернути на доповнені статті 27-2 та 27-3 Закону № 1952-IV. Зокрема, стаття 27-2 Закону № 1952-IV встановлює особливості щодо державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості, яка проводиться вперше. Закон встановив, що державна реєстрація спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва, яка проводиться вперше, здійснюється за наявності низки умов. Основними є наявність в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відомостей про державну реєстрацію за замовником будівництва права власності/права користування земельною ділянкою, на якій споруджується відповідний

---

<sup>31</sup> Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому : Закон України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>

<sup>32</sup> Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>

<sup>33</sup> Там само.

об'єкт (у випадках, якщо законом передбачена можливість набуття права на виконання будівельних робіт без оформлення права власності/права користування земельною ділянкою, наявність діючого права на виконання будівельних робіт, наявність діючих містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки або діючого будівельного паспорта забудови земельної ділянки)<sup>34</sup>.

Крім того, Закон № 1952-IV встановлює перелік умов для державної реєстрації спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, яка проводиться вперше. Отже, до них відносяться умова одночасної державної реєстрації спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами такого подільного об'єкта незавершеного будівництва, умова одночасної державної реєстрації обтяження гарантійної частки, умови, визначені пунктами 1-5, 7 частини першої статті 27-2 Закону № 1952-IV, а також наявність у складі об'єкта незавершеного будівництва майбутніх об'єктів нерухомості<sup>35</sup>.

Законом регламентовано дієвий принцип охорони та захисту суб'єктивних цивільних прав інвесторів, щодо одночасної державної реєстрації спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, яка проводиться вперше з державною реєстрацією обтяження речових прав на подільний об'єкт незавершеного будівництва. Крім того, «державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, яка проводиться вперше, здійснюється виключно за замовником будівництва»<sup>36</sup>.

«Державна реєстрація спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості, яка проводиться вперше, здійснюється одночасно щодо всіх таких об'єктів у складі подільного об'єкта незавершеного будівництва. Одночасно з такою державною реєстрацією здійснюється державна реєстрація обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, які включені до гарантійної частки, визначеної відповідно до Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»»<sup>37</sup>. Зазначені правила також слід віднести до гарантій захисту цивільних прав інвесторів.

---

<sup>34</sup> Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>

<sup>35</sup> Там само.

<sup>36</sup> Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ: Верховний Суд України. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/VSS00069>

<sup>37</sup> Там само.



Законом вводиться важливе правило щодо припинення дії обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки (у подільному об'єкті незавершеного будівництва, черзі, пусковому комплексу). «Обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки припиняється автоматично програмними засобами Державного реєстру речових прав на нерухоме майно у день отримання з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва відомостей про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (черги, пускового комплексу)»<sup>38</sup>.

Підсумовуючи вищевикладене, слід зазначити, що основною метою Закону є закріплення правил щодо договорів купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості при першому та наступних відчужувань та державної реєстрації спеціального майнового права та інших угод на ринку новобудов, що забезпечується механізмами захисту цивільних прав фізичних та юридичних осіб – інвесторів. Вважаємо, викладені зміни зроблять первинний ринок нерухомості більш прозорим, що особливо важливо під час економічних ризиків в умовах воєнного стану.

### **3. Процедура укладення, виконання та розірвання інвестиційного договору у сфері будівництва житла**

10.10.2022 р. набрав чинності Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» № 2518-IX від 15.08.2022 (далі – ЗУ «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»), який визначає особливості цивільного обороту об'єктів незавершеного будівництва і майбутніх об'єктів нерухомості. ЗУ «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» закріпив вичерпний перелік видів інвестування житлового та нежитлового будівництва. Залучення коштів від фізичних та юридичних осіб для спорудження об'єкта нерухомого майна замовником будівництва, девелопером будівництва, управителем фонду фінансування будівництва може здійснюватися, крім іншого, шляхом укладення договорів купівлі-продажу неподільних об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості замовником будівництва, який є юридичною особою або фізичною особою-підприємцем та девелопером будівництва, який виступає юридичною особою.

---

<sup>38</sup> Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>

ЗУ «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» чітко регламентує два види договорів: договір щодо організації та фінансування будівництва об'єкта (у тому числі шляхом залучення коштів інших фізичних та юридичних осіб) та договір купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж). При цьому, однією з істотних умов договору купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) є відомості про укладення між замовником будівництва та девелопером будівництва договору щодо організації та фінансування будівництва об'єкта.

Перелік істотних умов договору щодо організації та фінансування будівництва об'єкта досліджено у параграфі 1 даної статті.

При цьому, слід окремо виділити обов'язкову умову про розкриття інформації про подільний об'єкт незавершеного будівництва (багатоквартирний будинок) як одне з основних гарантій речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому. У разі якщо будівництво об'єкта нерухомого майна (багатоквартирного будинку) здійснюється із залученням недержавних коштів фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, для подальшого набуття такими особами права власності на відповідні об'єкти нерухомого майна, замовник будівництва, девелопер будівництва (за наявності), управитель фонду фінансування будівництва (за наявності) зобов'язані розмістити на своїх веб-сайтах таку інформацію: ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта); основні технічні характеристики подільного об'єкта незавершеного будівництва; відомості про замовника будівництва, девелопера будівництва, управителя фонду фінансування будівництва; відомості про генерального підрядника або підрядника (якщо будівельні роботи виконуються без залучення субпідрядників); запланований квартал, рік прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта; відомості про право на виконання будівельних робіт з посиланням на відповідні відомості та документи в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва; відомості про хід будівництва (щомісячні фотографії об'єкта, графік виконання робіт та стан його виконання); відомості про майбутні об'єкти нерухомості, які продано та які продаються, перелік яких визначається Кабінетом Міністрів України; умови придбання та ціна майбутніх об'єктів нерухомості або спосіб її визначення; проект договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж)/договору про участь у фонді фінансування будівництва/договору про

резервування (бронювання) об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва<sup>39</sup>. Даний перелік не є вичерпним.

Розміщення замовником будівництва або девелопером будівництва або управителем фонду фінансування будівництва на своєму веб-сайті детальної інформації про об'єкт будівництва до укладення першого договору щодо відчуження майбутнього об'єкта нерухомості у відповідному подільному об'єкті незавершеного будівництва відкриває інвесторам максимальне бачення процесу будівництва. Крім того, законодавець передбачив обов'язок постійного оновлення інформації протягом 10 робочих днів з дня настання відповідних змін та оновлення інформації про хід будівництва (щомісячні фотографії об'єкта, графік виконання робіт та стан його виконання) не пізніше 15-го числа кожного місяця.

Відповідно до ч.ч. 4, 5 зазначеного закону, за порушення вимог щодо розкриття інформації про подільний об'єкт незавершеного будівництва (багатоквартирний будинок), на замовника будівництва (девелопера будівництва, управителя фонду фінансування будівництва) накладається штраф у розмірі 10 прожиткових мінімумів для працездатних осіб, встановлених законом на 1 січня календарного року, в якому накладається штраф. Одночасно з накладенням штрафу вноситься припис про усунення порушення вимог щодо розкриття інформації про подільний об'єкт незавершеного будівництва (багатоквартирний будинок), із зазначенням строку усунення порушення, що не може перевищувати 30 календарних днів з дня винесення припису.

Крім того, однією із гарантій захисту прав інвесторів є запровадження ЗУ «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» процедура перевірки розкриття інформації про багатоквартирний будинок. Перевірка проводиться відповідно до Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності». Акт перевірки складається на кожне виявлене порушення окремо. Акт перевірки та інші матеріали, пов'язані з перевіркою є підставою для розгляду справи про порушення вимог щодо розкриття інформації про подільний об'єкт незавершеного будівництва (багатоквартирний будинок). Справи про порушення вимог щодо розкриття інформації про подільний об'єкт незавершеного будівництва (багатоквартирний будинок), розглядаються центральним органом

---

<sup>39</sup> Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому : Закон України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>

виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері державного контролю за додержанням законодавства про захист прав споживачів<sup>40</sup>.

Як було зазначено в попередніх параграфах, договір купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) є одним з основних нововведень у сфері фінансування будівництва фізичними особами – інвесторами, який забезпечує набуття права власності на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості лише за умови його укладення. Законодавець закріпив чітку процедуру укладення даного договору. Так, після отримання права на виконання будівельних робіт відповідно до правил ЗУ «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» проводиться первинна державна реєстрація спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості за замовником або за девелопером будівництва на підставі умов договору щодо організації та фінансування будівництва об'єкта. Лише за наявності державної реєстрації у замовника або девелопера будівництва виникає право першого продажу майбутнього об'єкту нерухомості. Це право реалізується шляхом укладення договору купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), передбаченого ст. 13 зазначеного закону.

Якщо проаналізувати правовідносини, що виникали у сфері фінансування будівництва до прийняття ЗУ «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», слід констатувати наявність двох способів інвестування: шляхом укладення договорів купівлі-продажу майнових прав та укладення попередніх договорів купівлі-продажу нерухомого майна. При цьому, в основному інвестування здійснювалось за допомогою інституту спільного інвестування у формі корпоративного інвестиційного фонду. Зазначені форми інвестування в будівництво були предметом наукових досліджень Рима Т.Я.<sup>41</sup>, Луців М.С.<sup>42</sup> та інших. Корпоративний інвестиційний фонд укладав з забудовником інвестиційний договір

---

<sup>40</sup> Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому : Закон України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>

<sup>41</sup> Рим Т.Я. Правове регулювання інвестиційних відносин у сфері будівництва: цивільно-правовий аспект : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Л., 2021. 30 с.

<sup>42</sup> Луців М.С. Цивільно-правові способи захисту майнових прав інвесторів у сфері будівництва житла: автореф. дис. ... д. філософ : 081 – Право. Право / Львівський національний університет імені Івана Франка. 2021. – укр. URL: <http://irbis-nbuv.gov.ua/aref/0821U100150>

відповідно до умов якого фонд надавав грошові кошти забудовнику отримуючи майнові права на майбутній об'єкт нерухомості. Фонд, в свою чергу, укладав договори купівлі-продажу майнових прав на майбутній об'єкт нерухомості або попередні договори купівлі-продажу нерухомого майна з фізичними особами-інвесторами, отримуючи від останніх плату за відчужені майнові права або так звані «гарантійні внески» за попередніми договорами. Зазначена плата відповідно до умов інвестиційного договору передавалася на здійснення будівництва майбутнього об'єкту нерухомості. Перевагою укладення договору купівлі-продажу майнових прав на майбутній об'єкт нерухомості було те, що даний договір не передбачав обов'язкового нотаріального посвідчення, а право власності інвестор набував одразу після введення в експлуатацію нерухомості. З попереднім договором купівлі-продажу нерухомого майна більш складна процедура: необхідність нотаріального посвідчення договору відповідно до ст. 635 ЦК України, перехід права власності на нерухоме майно після укладення основного договору купівлі-продажу нерухомого майна. Таким чином, на практиці інвестиційні правовідносини оформлювалися укладенням більш оптимального договору купівлі-продажу майнових прав на майбутній об'єкт нерухомості. При цьому, проблемним залишалось питання захисту цивільних прав інвесторів у випадку недобросовісної поведінки іншої сторони договору шляхом подвійного продажу майбутнього об'єкту нерухомості.

Проаналізував нормативні положення закону, що досліджується, слід зробити висновок, що саме укладення договору купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) покликано захистити інвесторів, які за умови укладення такого договору стають власниками об'єкту інвестування. Крім цього, складна процедура укладення, широкий діапазон істотних умов даного договору, закріплена низка зобов'язань девелопера перед інвестором забезпечує не тільки повноцінне інформування інвестора стосовно об'єкта будівництва, а також захищає фізичних та юридичних осіб – інвесторів від перепродажу нерухомості забудовниками.

Також слід враховувати, що з прийняттям ЗУ «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», укладення договорів купівлі-продажу майнових прав на майбутній об'єкт нерухомості або попередні договори купівлі-продажу нерухомого майна вважається такими, що суперечать закону.

Згідно зі ст. 13 ЗУ «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» «за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва,

майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) продавець зобов'язується забезпечити: будівництво та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (у тому числі складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості), зокрема шляхом укладення договору про організацію та фінансування будівництва об'єкта; підключення закінченого будівництвом об'єкта до інженерних мереж на постійній основі; передачу покупцю неподільного об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості шляхом державної реєстрації за покупцем спеціального майнового права на такий об'єкт; передачу відповідно до закону покупцю у власність та в натурі об'єкта нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта; а покупець зобов'язується: сплатити продавцю за неподільний об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості грошову суму в розмірі, визначеному договором; прийняти неподільний об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості шляхом державної реєстрації на ім'я покупця спеціального майнового права на такий об'єкт; прийняти у власність та в натурі об'єкт нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта»<sup>43</sup>.

Істотними умовами договору купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), крім зазначених вище умов є: 1) відомості про замовника будівництва та девелопера будівництва; 2) назва неподільного об'єкта незавершеного будівництва або подільного об'єкта незавершеного будівництва, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості, відповідно до документа, що дає право на виконання будівельних робіт; 3) вид будівництва (нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт); 4) відомості про земельну ділянку, на якій розташовано неподільний об'єкт незавершеного будівництва або подільний об'єкт незавершеного будівництва, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості; а) відомості про власника/користувача земельної ділянки: б) кадастровий номер земельної ділянки; в) номер відомостей про право власності/право користування замовника будівництва на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно; 5) номер відомостей про спеціальне майнове право замовника будівництва на неподільний об'єкт незавершеного будівництва або подільний об'єкт незавершеного будівництва, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

---

<sup>43</sup> Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому : Закон України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>

б) основні технічні характеристики неподільного об'єкта незавершеного будівництва або подільного об'єкта незавершеного будівництва, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості: а) функціональне призначення об'єкта; б) загальна площа об'єкта; в) кількість поверхів згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта; г) опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання відповідно до переліку, визначеного Кабінетом Міністрів України; г) клас енергоефективності згідно з енергетичним сертифікатом; 7) ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (будівлі, споруди), у тому числі складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості; 8) графічне зображення розташування неподільного об'єкта незавершеного будівництва або подільного об'єкта незавершеного будівництва на генеральному плані об'єкта будівництва (крім об'єктів, що споруджуються на підставі будівельного паспорта забудови земельної ділянки); 9) інформація про те, що продаж неподільного об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості є першим; 10) адреса неподільного об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості тощо. Викладено лише перші 10 з 28 закріплених істотних умов договору, що є підтвердженням дієвого механізму захисту цивільних прав фізичних та юридичних осіб – інвесторів шляхом законодавчої деталізації такої договірної конструкції, як досліджуваний інвестиційний договір. Крім істотних умов, зазначена стаття регламентує складний зміст договору купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), з чітко визначеними обов'язками сторін договору.

Результатом укладення договору купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості при першому продажі в разі оплати інвестором першого платежу за ним реєструється спеціальне майнове право на даний об'єкт у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Відповідно до ч. 2 ст. 4 ЗУ «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» на спеціальне майнове право поширюються гарантії щодо захисту права власності (у тому числі усунення перешкод у здійсненні спеціального майнового права; визнання спеціального майнового права у разі його невизнання, порушення, оспорування; визнання права власності після прийняття в експлуатацію об'єкта).

Важливою новацією закону, що досліджується є запровадження поняття «гарантійної частки» – сукупності майбутніх об'єктів нерухомості в одному подільному об'єкті незавершеного будівництва

речові права на які обтяжуються з метою гарантування добудови відповідного об'єкта незавершеного будівництва іншими особами (тобто заборона відчуження спеціальних майнових прав до прийняття об'єкту незавершеного будівництва в експлуатацію). Під час первинної державної реєстрації за замовником будівництва, девелопером будівництва спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості такий замовник будівництва зобов'язаний визначити перелік майбутніх об'єктів нерухомості, які складатимуть гарантійну частку. Постановою КМУ № 8 від 03.01.2023р. «Про визначення мінімального розміру гарантійної частки будівництва об'єктів нерухомого майна» Відповідно до частини другої статті 9 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» Кабінет Міністрів України визначив мінімальний розмір гарантійної частки будівництва об'єктів нерухомого майна у відсотковому відношенні до сукупної (загальної) площі майбутніх об'єктів нерухомості у подільному об'єкті незавершеного будівництва (черзі/пусковому комплексі) відповідно до проектної документації на будівництво у розмірі: 10 відсотків – для м. Києва, Дніпра, Львова, Одеси та Харкова; 5 відсотків – для інших населених пунктів<sup>44</sup>.

Така юридична категорія, як розірвання договору, яка уміщує в собі триєдину конструкцію, що складається з розірвання договору за згодою сторін, за рішенням суду, у порядку односторонньої відмови від договору є способом захисту цивільних прав. Отже, закріплені ст. 18 Закону підстави розірвання договору купівлі-продажу неподільного об'єкта нерухомого майна/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) є безумовним захистом речових прав сторін договору. «Покупець має право вимагати розірвання договору купівлі-продажу неподільного об'єкта нерухомого майна, майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) у разі: 1) порушення строку прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (у тому числі складовою якого є майбутній об'єкт нерухомості) більш як на шість місяців, крім випадків, якщо таке порушення зумовлено форс-мажорними обставинами (обставинами непереборної сили), що підтверджено у встановленому законом порядку. Перебіг цього строку зупиняється на період оскарження рішень, дій або бездіяльності державних органів, якщо такі рішення, дії або бездіяльність впливають на строк прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта; 2) зміни без згоди покупця проектної документації на будівництво

---

<sup>44</sup> Про визначення мінімального розміру гарантійної частки будівництва об'єктів нерухомого майна : Постанова КМУ № 8 від 03.01.2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/8-2023-п#Text>



подільного об'єкта незавершеного будівництва, до складу якого входить майбутній об'єкт нерухомості, якщо така зміна потребує узгодження з покупцем відповідно до Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності"; 3) в інших встановлених законом або договором випадках. Продавець має право вимагати розірвання договору купівлі-продажу неподільного об'єкта нерухомого майна/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) у разі: 1) прострочення внесення покупцем першого платежу більш як на 30 календарних днів; 2) прострочення внесення покупцем наступних платежів більш як на 45 календарних днів; 3) порушення покупцем встановленого договором терміну внесення платежів більше трьох разів протягом календарного року, при цьому кожне таке прострочення повинно становити не менше 14 календарних днів; 4) в інших встановлених законом випадках. Одностороннє розірвання договору є підставою для зняття обтяження речових прав, зареєстрованого на користь покупця, який сплатив частково ціну неподільного об'єкта нерухомого майна, майбутнього об'єкта нерухомості. Рішення продавця про розірвання договору в односторонньому порядку може бути оскаржено до суду в установленому законом порядку. У разі розірвання договору з підстав, визначених цією статтею, продавець за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта нерухомого майна, майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) зобов'язаний повернути покупцю кошти, фактично сплачені за неподільний об'єкт нерухомого майна/майбутній об'єкт нерухомості у строки, визначені договором. Сума коштів, що підлягає поверненню покупцю, може бути змінена з урахуванням суми штрафних санкцій (якщо такі санкції передбачені договором). У разі недосягнення згоди між продавцем та покупцем з питань розірвання договору купівлі-продажу неподільного об'єкта нерухомого майна, майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) спір вирішується в судовому порядку<sup>45</sup>.

## **ВИСНОВКИ**

Інвестиційний договір у сфері будівництва житла має приватний, а не публічний, оскільки інвестицією виступає залучення коштів приватних фізичних та юридичних осіб. З огляду на викладене, інвестиційний договір у сфері будівництва житла слід вважати приватноправовим договором.

Укладення договору купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості (перший

---

<sup>45</sup> Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому : Закон України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>

продаж) та договору щодо організації та фінансування будівництва об'єкта є необхідною умовою для виникнення інвестиційних правовідносин. Особливістю процедури укладення договору купівлі-продажу неподільного об'єкту незавершеного будівництва, майбутнього об'єкту нерухомості (перший продаж) є неможливість його укладення без наявності нотаріально посвідченого договору щодо організації та фінансування будівництва об'єкта (у тому числі шляхом інвестування). Змістовний перелік істотних умов договору купівлі-продажу неподільного об'єкту незавершеного будівництва, майбутнього об'єкту нерухомості (перший продаж) – двадцять вісім пунктів – є дієвим механізмом гарантування державою речових прав на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості.

Результатом укладення договору купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості при першому продажі в разі оплати інвестором першого платежу за ним реєструється спеціальне майнове право на даний об'єкт у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

В умовах воєнного стану ринок первинної нерухомості, на жаль, майже не функціонує. Поодинокі будівельні компанії завершують розпочате ще до війни будівництво, тому нові законодавчі положення чекають своє застосування на практиці.

## **АНОТАЦІЯ**

Монографія присвячена визначенню загальної характеристики, особливостей укладення, виконання та розірвання інвестиційного договору у сфері будівництва житла, а також особливостям державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва та майбутній об'єкт нерухомості, що знайшло своє закріплення в Законі України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені у майбутньому», який визначає особливості цивільного обороту об'єктів незавершеного будівництва і майбутніх об'єктів нерухомості. Робиться висновок про віднесення інвестиційного договору до непоіменованих договорів. Проаналізовано перелік видів інвестування житлового та нежитлового будівництва. Досліджено особливості оновленої процедури державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва та майбутній об'єкт нерухомості. Встановлено, що захист спеціального майнового права прирівнюється до гарантій захисту права власності. Особливу увагу приділено договору купівлі-продажу неподільного об'єкту незавершеного будівництва, майбутнього об'єкту нерухомості (перший продаж). Зазначено, що вирішуючи проблему порушення прав інвесторів шляхом подвійного продажу об'єкта

нерухомості оминаючи нотаріальне посвідчення та державну реєстрацію договорів купівлі-продажу майнових прав, законодавець закріпив чітку процедуру укладення, виконання та розірвання договору купівлі-продажу неподільного об'єкту незавершеного будівництва, майбутнього об'єкту нерухомості (перший продаж). Досліджено договір про організацію та фінансування будівництва об'єкта у тому числі шляхом інвестування, тобто залучення грошових коштів фізичних та юридичних осіб замовника будівництва з девелопером будівництва, його істотних умов. Робиться висновок, що особливістю процедури укладення договору купівлі-продажу неподільного об'єкту незавершеного будівництва, майбутнього об'єкту нерухомості (перший продаж) є неможливість його укладення без наявності нотаріально посвідченого договору щодо організацію та фінансування будівництва об'єкта (у тому числі шляхом інвестування), а змістовний перелік істотних умов договору купівлі-продажу неподільного об'єкту незавершеного будівництва, майбутнього об'єкту нерухомості (перший продаж) є дієвим механізмом захисту цивільних прав фізичних та юридичних осіб – інвесторів.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Цивільний кодекс України: Кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV. *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
2. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому : Закон України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>
3. «Про інвестиційну діяльність» : Закон України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text>
4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
5. Про визначення мінімального розміру гарантійної частки будівництва об'єктів нерухомого майна : Постанова КМУ № 8 від 03.01.2023р. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/8-2023-п#Text>
6. Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ: Верховний Суд України. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/VSS00069>
7. Судова практика щодо права власності при розгляді цивільних справ: Верховний Суд України. URL: <https://docs.dtki.ua/download/pdf/1077.5096.1>
8. Вінник О.М. Інвестиційне право : навчальний посібник / О.М. Вінник. К. : Юридична думка, 2005. 568 с., С. 67.

9. Кафарський В.В. Інвестиційні договори в Україні : поняття, види, зміст, правове регулювання : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / НАН України, Інститут держави і права ім. В.М. Корецького. К., 2006. 20 с., С. 10.

10. Луців М.С. Цивільно-правові способи захисту майнових прав інвесторів у сфері будівництва житла: автореф. дис. ... д. філософ : 081 – Право. Право / Львівський національний університет імені Івана Франка. 2021 – укр. URL: <http://irbis-nbuv.gov.ua/aref/0821U100150>

11. Рим Т.Я. Правове регулювання інвестиційних відносин у сфері будівництва: цивільно-правовий аспект: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Т.Я. Рим. Л., 2021. 30 с., С. 5, 10.

12. Симон О.Є. Договори інвестиційного характеру в проекті Цивільного кодексу України. Вісник університету внутрішніх справ. 1999. Вип. 6. С. 221–225. С. 222.

13. Симон О.Є. Істотні умови та класифікація інвестиційних договорів. *Підприємництво, господарство, право*. 2001. № 3. С. 20–21, С. 21.

14. Спесівцев Д.С. Спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості: проблеми правової природи та захисту. URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2021-2/23>

15. Шишка Р.Б. Інвестиційні договори: характеристика та спроба їх класифікації. *Юридичний вісник*. 2014. № 4 (33). С. 118–122. С. 119.

**Information about the author:**

**Pavlova Viktoriia Georgiivna,**

Candidate of Legal Sciences, Associate Professor,  
Associate Professor at the Department of Civil Law  
National University “Odesa Law Academy”  
23, Fontanska doroha str., Odesa, 65009, Ukraine