

До установчого договору можуть бути включені і інші умови, які не суперечать законодавству України. Погодження сторонами істотних умов установчого договору є ключовим аспектом для визнання такого договору укладеним, здійснення на підставі нього державної реєстрації господарського товариства, адже протилежне буде підставою для відмови у державній реєстрації юридичної особи.

Список використаних джерел:

1. Падучак Б. М. Деякі аспекти істотних умов договорів про трансфер технологій. Теоретичні і практичні аспекти економіки та інтелектуальної власності. 2014. Вип. 1. Том 2 С. 65-71.

2. Господарський кодекс України: Закон України від 16.01.2003 станом на 03.09.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/436-15>

3. Шпомер А., Левченко М. Правові засади установчих документів суб'єктів господарювання. Підприємництво, господарство і право. 2020. №. 1 С. 48-52. URL: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2020/1/10.pdf>

4. Companies Act 2006. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2006/46/contents> (дата звернення: 02.01.2023).

5. Äriseadustik. Vastu võetud 15.02.1995. URL: <https://www.riigiteataja.ee/akt/128122011050> (дата звернення: 10.01.2023).

6. Грудницька С.М., Шеремет О.С. Правове регулювання організації і діяльності підприємств та їх об'єднань у формі повних товариств. Чернігівський державний інститут економіки і управління МОН України. Чернігів: РВК «Деснянська правда», 2007. 160 с

7. Концепція оновлення Цивільного кодексу України. Київ: Видавничий дім «АртЕк», 2020. 128 с. URL: <https://pravo.ua/wp-content/uploads/2021/01/Projekt-Koncepcii-onovlennja-Civilnogo-kodeksu-Ukraini.pdf>

Давидович Андрій Віталійович

аспірант кафедри цивільного права
Прикарпатського національного університету
імені Василя Стефаника

МІСЦЕ МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ У СИСТЕМІ ОБ'ЄКТІВ ЦИВІЛЬНИХ ПРАВ

Більш ніж два роки тому Верховна Рада України прийняла Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (надалі – Закон № 2518-IX), дозволивши учасникам цивільних відносин укладати на ринку первинної нерухомості договори відносно майбутнього об'єкта нерухомості (надалі – МОН) [1].

Майбутній об'єкт нерухомості слід найменувати особливим різновидом об'єктів цивільних прав, який не отримав прямого закріплення у статті 177

Цивільного кодексу України [2], а також благом, яке здатне задовольняти різноманітні потреби зацікавлених суб'єктів.

До сьогодні кількість спеціалізованих досліджень присвячених МОН, є незначною, а тому особливої уваги заслуговує вивчення правової природи цього об'єкта, з'ясування його ознак та місця у правовій системі.

Традиційно усі об'єкти цивільних прав розподіляють за матеріальним критерієм на матеріальні, тобто ті, які мають уречевлену форму, та нематеріальні, для яких не притаманне фізичне існування. Другим важливим класифікаційним критерієм вважається економічний, на підставі якого виокремлюють майнові блага, себто ті, що мають економічну вартість і можуть перебувати у ринковому обороті, та немайнові блага, які не підлягають комерційному обігу та пов'язані переважно з особистими нематеріальними інтересами. У наведеній класифікації матеріальна чи нематеріальна природа об'єкта не враховується. Їй відведено самостійне значення, а тому помилково проводити ототожнення цього поділу з поділом об'єктів за критерієм матеріальності, на що звертає увагу І. Я. Бабецька [3, 144].

Згідно із позицією С. І. Шимон диференціація об'єктів за критерієм майновості слугує окресленню кола тих благ, які наділені ознаками оборотоздатності. Вчена вважає, що в основу видового поділу об'єктів цивільних прав має бути покладено саме критерій «майновості» блага, однак наголошує на необхідності його застосування поряд із критерієм «матеріальності» блага, адже цього вимагає завершеність структуризації системи об'єктів цивільних прав [4, 845].

Нормативна дефініція МОН дає підстави стверджувати про його належність до нематеріальних об'єктів. Фізична форма не є визначальною для нього. Будучи зафіксованим у проєктній документації, він є уособленням майна, що лише буде створено, та після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стане самостійним об'єктом нерухомого майна.

Досліджуваний об'єкт може оцінюватися у грошовому еквіваленті, здатен бути об'єктом майнового права, виступати об'єктом цивільного обороту, а отже його належність до майнових об'єктів цивільних прав є беззаперечною.

Майновий характер МОН не суперечить його нематеріальній правовій природі, адже, як вдало зазначає О. В. Даниленко, в наш час існують певні блага, котрі можуть не існувати в матеріальному світі, але мати майновий зміст та підлягати вартісній оцінці [5, 157].

На майнову цінність цього об'єкта вказують законодавчі формулювання. Зокрема, у Законі № 2518-IX МОН розглядається як об'єкт, за який покупець сплачує встановлену у договорі купівлі-продажу вартість; інформація про ціну якого в обов'язковому порядку публікується на веб-сайтах замовника, девелопера будівництва, управителя фонду фінансування будівництва тощо [1]. Окрім цього, Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачає відображення у Державному реєстрі прав відомостей про ціну МОН, які надаються обмеженому колу суб'єктів, а саме власнику, органам державної влади, органам місцевого

самоврядування для здійснення ними повноважень, визначених законом (статті 12, 13) [6].

Цікаво, що визначення ринкової вартості МОН може проводитися у порядку, передбаченому Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», адже відповідно до статті 3 цього Закону МОН належить до переліку майна, що може оцінюватися [7]. Отже, складений суб'єктом оціночної діяльності звіт про оцінку майна, який реєструється в Єдиній базі даних звітів про оцінку, може слугувати однією із передумов для відображення у договорі купівлі-продажу ціни МОН.

Ще однією опцією для оцінки вартості МОН є автоматичне визначення оціночної вартості за допомогою модуля електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази даних звітів про оцінку, що впливає зі статті 172.3 Податкового кодексу України (надалі – ПК України) [8]. На практиці, наведений спосіб спочатку стикнувся із технічною неможливістю функціонування. Фонд державного майна України, який є держателем, розпорядником та адміністратором Єдиної бази даних звітів про оцінку, повідомляв про відсутність програмної реалізації оцінки майбутнього об'єкта нерухомості через відсутність фінансування і недосконалість правового регулювання, зазначивши, що вживатиме заходів задля усунення цієї проблеми. З метою тимчасового урегулювання проблеми було рекомендовано використовувати існуючі програмні ресурси з певними уточненнями [9].

Об'єкти, що мають вартісну природу, логічно підпадають під податкове регулювання. Оскільки досліджуване благо наділене майновими якостями, то щодо нього впроваджено режим оподаткування операцій із продажу чи обміну. Так, дохід, отриманий платником податків від продажу протягом звітного (податкового) року майбутнього об'єкта нерухомості, підлягає оподаткуванню за ставкою у розмірі 18 відсотків, а у разі, якщо його отримано від продажу протягом звітного (податкового) року майбутнього об'єкта нерухомості, який отримано платником податку у спадщину, – за ставкою у розмірі 5 відсотків (пункт 172.2 статті 172 ПК України) [8].

Введення об'єкта у сферу дії податкового законодавства, додатково підтверджує тезу про його майновість, адже податкові відносини, які є предметом правового регулювання, за своєю правовою природою мають владно-майновий характер [10, 41], тобто їх об'єктом є саме майнові блага фізичних і юридичних осіб.

Підсумовуючи викладене вище, доходимо висновку, що у системі об'єктів цивільних прав майбутньому об'єкту нерухомості відведено окреме місце серед нематеріальних та майнових об'єктів. Така класифікаційна належність ґрунтується на нормативних приписах та відображає правову природу МОН.

Список використаних джерел:

1. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України № 2518-IX від № 2518-IX. Офіційний сайт Верховної Ради України. URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>

2. Цивільний кодекс України № 435-IV від 16.01.2003 р. Офіційний сайт Верховної Ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

3. Бабецька І. Я. Цифрові речі як об'єкти цивільних прав. Науково-інформаційний вісник Івано-Франківського університету права імені Короля Данила Галицького: Журнал. Серія Право. 2024. № 17 (29). С. 142-149.

4. Шимон С. І. Майнові права в системі об'єктів цивільних правовідносин та цивільного обороту. Форум права. 2011. № 4. С. 841-846.

5. Даниленко О. В. Об'єкти цивільних прав: системний підхід до інтерпретації. Проблеми вдосконалення приватноправових механізмів набуття, передачі, здійснення та захисту суб'єктивних цивільних та сімейних прав : матеріали науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті проф. Чингізхана Нуфатовича Азімова (Харків, 16 грудня 2020 р.). – Харків, 2020. – 324 с. С. 154-158.

6. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України № 1952-IV від 01.07.2004 р. Офіційний сайт Верховної Ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>

7. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України № 2658-III від 12.07.2001 р. Офіційний сайт Верховної Ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>

8. Податковий кодекс України № 2755-VI від 02.12.2010 р. Офіційний сайт Верховної Ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>

9. Фонд державного майна України. Щодо визначення вартості майбутніх об'єктів нерухомості, що належать фізичним особам. Офіційний сайт Міністерства Юстиції України. URL: <https://www.spfu.gov.ua/ua/content/spf-estimate-basereport.html>

10. Хатнюк Н. С. Система податкових правовідносин: проблеми теорії та практики правового забезпечення: монографія. Київ: Видавництво Людмила, 2018. 464 с.

Іщук Денис Васильович

аспірант кафедри цивільного права
Прикарпатського національного університету
імені Василя Стефаника

ОКРЕМІ АСПЕКТИ УКЛАДЕННЯ КРЕДИТНОГО ДОГОВОРУ

Загальний порядок укладення цивільно-правових договорів, який поширюється й на укладення кредитного договору, встановлений у гл. 53 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) [10]. Відповідно до ч. 1 ст. 638 ЦК України договір є укладеним, якщо сторони досягли згоди з усіх істотних умов договору. Кредитний договір укладається шляхом звернення однієї