

КАРПАТСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ВАСИЛЯ СТЕФАНИКА
МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КАРПАТСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ВАСИЛЯ СТЕФАНИКА
МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

Кваліфікаційна наукова праця
на правах рукопису

ДАВИДОВИЧ АНДРІЙ ВІТАЛІЙОВИЧ

УДК 347.4

**ДИСЕРТАЦІЯ
ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА
НЕРУХОМОСТІ**

Спеціальність 081 Право
Галузь знань 08 Право

Подається на здобуття наукового ступеня доктора філософії

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання результатів, ідей і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело _____ А. В. Давидович

Науковий керівник: Зеліско Алла Володимирівна, доктор юридичних наук, професор.

АНОТАЦІЯ

Давидович А.В. Договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості.
– Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 Право. – Карпатський національний університет імені Василя Стефаника, Міністерство освіти і науки України – м. Івано-Франківськ, 2026.

Дисертацію присвячено дослідженню конструкції договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) та пов'язаних із ним елементів, зокрема майбутнього об'єкта нерухомості та спеціального майнового права.

Розкриття правової природи майбутнього об'єкта нерухомості здійснювалося на підґрунті ретроспективного аналізу правового регулювання відносин з набуття права власності на нерухомість на первинному ринку України, за результатами якого умовно виділено три етапи розвитку: 1) етап становлення, який охоплює період з 1991 року до початку 2000-х років; 2) етап розвитку, який охоплює період з початку 2000-их до середини 2022 року; 3) новітній етап, перебіг якого розпочався 15.08.2022 р. із прийняттям Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

Автором розкриваються особливості конструкції договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, в першу чергу, на основі з'ясування правової природи майбутнього об'єкта нерухомості та спеціального майнового права, як ключових елементів новітнього регулювання на ринку первинної нерухомості. За результатами дослідження систематизовано ознаки об'єктів цивільних прав та обґрунтовано належність до них майбутнього об'єкта нерухомості з огляду на володіння ним такими ознаками, як: нормативна визначеність; корисність; належність і доступність особі, перебування у межах її досяжності; сталість; визначеність (відособленість, дискретність). При цьому, майбутній об'єкт нерухомості в якості об'єкта цивільних прав - це правова фікція, яка набуває

форми об'єкта цивільних прав через визнання його існування державою шляхом державної реєстрації спеціального майнового права;

У процесі встановлення цих ознак було з'ясовано кваліфікаційні характеристики майбутнього об'єкта нерухомості: а) об'єктивованість через проектну документацію на будівництво та реєстрацію спеціальних майнових прав; б) інвестиційний потенціал – перспективність набуття статусу самостійного об'єкта нерухомого майна (після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта); в) перманентна належність до складу подільного об'єкта незавершеного будівництва; г) індивідуалізація через відомості державних реєстрів та умови договорів купівлі-продажу; д) відсутність уречевленої форми; е) обмежена оборотоздатність через перехід від однієї особи до іншої за умови реєстрації спеціального майнового права на такий об'єкт.

Визначаючи місце майбутнього об'єкта нерухомості у системі об'єктів цивільних прав, автором наголошено, що він наділений здатністю до обороту за умови первинної реєстрації спеціального майнового права за замовником та/або девелопером будівництва. Саме тому автором віднесено майбутній об'єкт нерухомості до обмежено оборотоздатних об'єктів із дозвільним типом обмеження. Крім того, відзначено нерозривний зв'язок між майбутнім об'єктом нерухомості і подільним об'єктом незавершеного будівництва, а також специфіку механізму переходу майбутнього об'єкта нерухомості від однієї особи до іншої, який може бути реалізований тільки шляхом перереєстрації спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості. У дослідженні стверджується, що надання законом права розпоряджатися майбутнім об'єктом нерухомості потрібно розглядати як юридико-технічний прийом, використаний з метою упорядкування суспільних відносин, пов'язаних із залученням до цивільного обороту об'єкта, який буде споруджено в майбутньому.

Стосовно спеціального майнового права автором підтримується теза про подвійну правову природу (речову та зобов'язальну) спеціального майнового права. У роботі наголошується на таких його ознаках, як: самостійність; існування, незалежно від інших прав; наявність власного змісту, обсягу та

механізму реалізації, що передбачений Законом №2518-IX; відчужуваність та майновість; обмежена сфера поширення, яка чітко окреслена суспільними відносинами, що виступають предметом регулювання Закону №2518-IX; нормативна визначеність рамок існування; одночасна належність до речових і зобов'язальних прав.

Аналізуючи правову природу та особливості досліджуваного договору, автором сформовано висновок, що предмет такого договору купівлі-продажу має власну специфіку, яка полягає у особливому порядку передачі й прийняття майбутнього об'єкта нерухомості (шляхом державної реєстрації за покупцем спеціального майнового права) та можливості трансформації з майбутнього об'єкта нерухомості у завершений будівництвом об'єкт, право власності на який автоматично набувається одразу покупцем, а не продавцем. Мета зобов'язання з купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості визначається інтересом слабшої сторони правочину та полягає у набутті покупцем у встановленому законом порядку права власності на об'єкт нерухомого майна.

Безпосередньо конструкцію договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості охарактеризовано у роботі як поіменований, консенсуальний, двосторонній, оплатний, строковий, ризиковий правочин, який має інвестиційний характер та врегульовує взаємні права і обов'язки сторін, пов'язані із майбутнього об'єкта нерухомості та набуттям права власності на звершений будівництвом об'єкт. Специфіка зобов'язання з купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості полягає у взаємозумовленості обов'язків сторін: виконання обов'язку однією стороною є передумовою виконання зустрічного обов'язку іншою стороною;

Автором розглянуто порядок укладення договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості як послідовність класичних стадій оферти та акцепту, що спрямована на встановлення взаємних прав та обов'язків сторін щодо набуття покупцем права власності на збудований об'єкт. Акцентовано увагу на обов'язку замовника, девелопера будівництва до моменту укладення договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості розмістити на своїх веб-сайтах

інформацію щодо будівництва, згруповано таку інформацію у окремі блоки. Обґрунтовано положення про те, що інформація, яка підлягає розкриттю замовником, девелопером будівництва на веб-сайті, не є публічною офертою, а проєкт договору, який публікується, за своєю правовою природою є запрошенням до пропозиції укласти договір.

За результатами дослідження здійснено класифікацію істотних умов договору-купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості за функціонально-правовим критерієм на такі види: а) умови про сторін договору та їхні зобов'язання; б) умови про ідентифікацію предмета договору; в) умови про правовстановлюючі документи та юридичні гарантії; г) фінансові умови договору; д) організаційно-правові умови реалізації договору.

У роботі окреслено специфіку прав та обов'язків, які виникають у сторін за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості: - обов'язок продавця забезпечити підключення об'єкта нерухомості до інженерних мереж на постійній основі, який впливає на досягнення мети правочину; - передача і прийняття майбутнього об'єкта нерухомості у спосіб реєстрації за покупцем спеціального майнового права, забезпечує оборотоздатність майбутнього об'єкта нерухомості, уможлиблює його оцінку як самостійного об'єкта та наділяє продавця правом передати (розпорядитися) таким об'єктом; - автоматичне набуття покупцем права власності на об'єкт нерухомості, що виключає виконання продавцем обов'язку із передачі цього об'єкта у власність контрагенту.

Проаналізовано підстави зміни й розірвання договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості крізь призму поєднання загальних цивілістичних підходів і спеціального регулювання. За результатами такого аналізу обґрунтовано можливість заміни одного майбутнього об'єкта нерухомості іншим тільки до державної реєстрації спеціального майнового права за покупцем; після такої реєстрації корекція вже виконаної частини зобов'язання та заміна об'єкта стають неможливими внаслідок зміни обсягу правомочностей продавця та правового статусу покупця.

Подальший акцент зроблено на асиметрії у розподілі права на одностороннє розірвання договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості. Пропонується усунути дисбаланс, наділивши й покупця правом на одностороннє розірвання договору. Особливу увагу приділено правовим наслідкам розірвання договору. Запропоновано розширити їх перелік шляхом встановлення обов'язку продавця повернути майбутній об'єкт нерухомості продавцеві шляхом державної реєстрації переходу спеціального майнового права до останнього та визначення умов такого повернення, а також доповнити положення спеціального Закону нормою про підставу припинення спеціального майнового права.

У розрізі дослідження відповідальності за зобов'язаннями з купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості обґрунтовується, що порушення договору не породжує нового самостійного зобов'язання, а трансформує первинний договірний зв'язок, надаючи кредиторіві додаткові вимоги, та покладаючи на боржника додаткові обов'язки. Визначено типові порушення продавця (прострочення добудови об'єкта й введення об'єкта в експлуатацію, передання об'єкта з відхиленням від погоджених технічних характеристик) і покупця (несвоєчасна сплата ціни майбутнього об'єкта нерухомості, необґрунтована відмова від прийняття об'єкта).

Констатується, що спеціальний Закон не регламентує питання відповідальності сторін за порушення договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, обмежуючись вимогою для сторін погодити це питання на власний розсуд. Доведено, що за відсутності спеціальних норм надмірна свобода сторін у конструюванні умов про відповідальність у поєднанні із домінуючою позицією продавця диктувати умови договору призводить до ослаблення захисту прав покупця. Як наслідок, обґрунтовується необхідність запровадження мінімальних стандартів відповідальності за найбільш поширені порушення зі збереженням при цьому переваги автономії волі сторін.

Розкрито комплекс зобов'язально-правових і речово-правових способів захисту прав інвестора; піддано критиці виокремлення законодавцем серед переліку речових способів захисту спеціального майнового права вимоги про

визнання права власності після прийняття в експлуатацію об'єкта; підкреслено міжгалузевий характер спорів у сфері гарантування речових прав на майбутнього об'єкта нерухомості; відзначено, що судова практика у досліджуваній сфері перебуває на етапі зародження; окреслено вади судової практики, зокрема помилкове застосування Закону №2518-IX до спорів щодо договорів купівлі-продажу майнових прав.

Ключові слова: договір, цивільно-правовий договір, договір купівлі-продажу, майбутній об'єкт нерухомості, автономія волі, цивільне право, приватне право, зобов'язання, механізм правового регулювання, укладення договору, спеціальне майнове право, предмет договору, споживач, цивільно-правова відповідальність, правові наслідки.

SUMMARY

Davydovych A.V. Contract for the sale of a future real estate object. – Qualification scientific work on the rights of the manuscript.

Dissertation for the degree of Doctor of Philosophy in the specialty 081 Law. – Vasyl Stefanyk Carpathian National University, Ministry of Education and Science of Ukraine – Ivano-Frankivsk, 2026.

Dissertation is devoted to the study of the structure of a contract for the sale of future real estate (first sale) and related elements, in particular, the future real estate object and special property rights.

The legal nature of the future real estate object was revealed on the basis of a retrospective analysis of the legal regulation of relations concerning the acquisition of ownership rights to real estate in the primary market of Ukraine, which resulted in the identification of three stages of development: 1) the formation stage, covering the period from 1991 to the early 2000s; 2) the development stage, covering the period from the early 2000s to mid-2022; 3) the latest stage, which began on August 15, 2022, with the adoption of the Law of Ukraine «On guaranteeing real rights to real estate objects to be built in the future».

The author reveals the peculiarities of the structure of a contract of sale of real estate objects, primarily based on clarifying the legal nature of the future real estate object and special property rights as key elements of the latest regulation in the primary real estate market. Based on the results of the study, the characteristics of objects of civil rights are systematized and the belonging of future real estate object to them is justified, taking into account such characteristics as: normative certainty; usefulness; belonging and accessibility to a person, being within their reach; stability; certainty (separateness, discreteness). At the same time, a future real estate object as an object of civil rights is a legal fiction that takes the form of an object of civil rights through the recognition of its existence by the state through state registration of a special property right.

In the process of establishing these characteristics, the qualifying characteristics of the future real estate object were determined: a) objectivity through project documentation for construction and registration of special property rights; b) investment potential – the prospect of acquiring the status of an independent immovable property (after the completed construction project is put into operation); c) permanent belonging to a divisible unfinished construction project; d) individualization through information from state registers and the terms of purchase and sale agreements; e) absence of a material form; f) limited marketability due to transfer from one person to another subject to registration of a special property right to such an object.

In determining the place of future real estate object in the system of civil rights objects, the author emphasizes that it is endowed with the ability to be traded, provided that a special property right is initially registered with the customer and/or developer of the construction project. That is why the author classifies future real estate object as a limited tradable object with a permissive type of restriction. In addition, the author notes the inseparable link between the future real estate object and the divisible object of unfinished construction, as well as the specifics of the mechanism for transferring the future real estate object from one person to another, which can only be implemented by re-registering the special property right to the future real estate object. The granting of the right to dispose of the future real estate object by law should be considered as a legal

and technical technique used to regulate social relations related to the involvement in civil circulation of an object that will be constructed in the future.

With regard to special property rights, the author supports the thesis of the dual legal nature (property and obligatory) of special property rights. The work emphasizes such features as: independence; existence, regardless of other rights; presence of its own content, scope, and mechanism of implementation, as provided for by Law №. 2518-IX; alienability and property nature; limited scope of application, which is clearly defined by the social relations that are the subject of regulation by Law №. 2518-IX; normative certainty of the framework of existence; simultaneous belonging to property and obligatory rights.

Analyzing the legal nature and features of the agreement under consideration, the author concludes that the subject matter of the agreement for the sale and purchase of the future real estate object has its own specific features, which consist in the special procedure for the transfer and acceptance of the future real estate object (through state registration of a special property right by the buyer) and the possibility of transforming the future real estate object into a completed construction project, the ownership of which is automatically acquired by the buyer, not the seller. The purpose of the obligation to purchase and sell the future real estate object is determined by the interests of the weaker party to the transaction and consists in the buyer acquiring ownership of the immovable property in accordance with the procedure established by law.

The structure of the sale and purchase agreement is described in the paper as a named, consensual, bilateral, paid, fixed-term, risky transaction of an investment nature that regulates the mutual rights and obligations of the parties related to the future real estate object and the acquisition of ownership of the completed construction project. The specificity of the obligation to purchase and sell a future real estate object lies in the interdependence of the parties' obligations: the performance of an obligation by one party is a prerequisite for the performance of a reciprocal obligation by the other party.

The author considers the procedure for concluding a contract of sale as a sequence of classic stages of offer and acceptance, aimed at establishing the mutual

rights and obligations of the parties regarding the buyer's acquisition of ownership of the constructed object. Emphasis is placed on the obligation of the customer, the construction developer, to post information about the construction on their websites before concluding a sale and purchase agreement for a newly built property, grouping such information into separate blocks. It is justified that the information to be disclosed by the customer and the construction developer on the website is not a public offer, and the draft contract published is, by its legal nature, an invitation to propose to conclude a contract.

Based on the results of the study, the essential terms of a sale and purchase contract for the sale of a future real estate object were classified according to functional and legal criteria into the following types: a) terms regarding the parties to the agreement and their obligations; b) terms regarding the identification of the subject matter of the agreement; c) terms regarding title documents and legal guarantees; d) financial terms of the agreement; e) organizational and legal terms of the agreement.

The scientific work outlines the specifics of the rights and obligations arising for the parties under a contract for the sale of a future real estate object: - the seller's obligation to ensure that the real estate is connected to utility networks on a permanent basis, which affects the achievement of the transaction's purpose; - the transfer and acceptance of the future real estate object by registering a special property right in the name of the buyer, which ensures the marketability of the future real estate object, enables its assessment as an independent object, and grants the seller the right to transfer (dispose of) such an object; - automatic acquisition by the buyer of ownership of the real estate object, which excludes the seller's obligation to transfer this object to the counterparty's ownership.

The grounds for amending and terminating a contract for the sale of a future real estate object are analyzed through the prism of combining general civil law approaches and special regulation. Based on the results of this analysis, the possibility of replacing one future real estate object with another is justified only until the state registration of a special property right for the buyer; after such registration, the correction of the already fulfilled part of the obligation and the replacement of the object become impossible due

to the change in the scope of the seller's powers and the legal status of the buyer.

Further emphasis is placed on the asymmetry in the distribution of the right to unilaterally terminate a contract for the sale of a future real estate object. It is proposed to eliminate the imbalance by granting the buyer the right to unilaterally terminate the agreement. Particular attention is paid to the legal consequences of terminating the agreement. It is proposed to expand their list by establishing the seller's obligation to return the real estate object to the seller through state registration of the transfer of special property rights to the latter and determining the conditions for such a return, as well as supplementing the provisions of the special Law with a norm on the grounds for termination of special property rights.

In terms of examining liability for obligations under a contract for the sale of a future real estate object argues that a breach of contract does not give rise to a new independent obligation, but transforms the original contractual relationship, giving the creditor additional claims and imposing additional obligations on the debtor. Typical breaches by the seller (delay in completing the construction of the facility and putting it into operation, transfer of the facility with deviations from the agreed technical characteristics) and the buyer (untimely payment of the price to the future real estate object, unjustified refusal to accept the facility) are identified.

It is noted that the special Law does not regulate the issue of liability of the parties for breach of the contract for the sale of a future real estate object, limiting itself to requiring the parties to agree on this issue at their own discretion. It has been proven that in the absence of special rules, excessive freedom of the parties in constructing the terms of liability, combined with the dominant position of the seller to dictate the terms of the contract, leads to a weakening of the protection of the buyer's rights. As a result, there is a need to introduce minimum standards of liability for the most common violations while preserving the autonomy of the parties.

A set of contractual and property law remedies for protecting investor rights has been disclosed. Criticism has been levelled at the legislator's decision to single out, among the list of property law remedies, the special property right to claim recognition of ownership after the facility has been put into operation. The interdisciplinary nature

of disputes in the field of securing property rights to future real estate object has been emphasized; it has been noted that judicial practice in the field under study is in its infancy, the shortcomings of judicial practice have been outlined, in particular the erroneous application of Law No. 2518-IX to disputes concerning contracts for the sale and purchase of property rights.

Keywords: contract, civil law contract, contract for the sale, future real estate object, autonomy of will, civil law, private law, obligation, legal regulation mechanism, conclusion of a contract, special property right, subject matter of the contract, consumer, civil liability, legal consequences.

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Статті опубліковані у фахових виданнях України (категорії Б):

1. Давидович А.В. Особливості предмета договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2024. №65. С. 2.15–2.16.

DOI: <https://doi.org/10.15330/apiclu.65.2.11-2.23>

URL: <https://journals.pnu.edu.ua/index.php/apiclu/article/view/8543>

2. Давидович А.В. Зміст договірної зобов'язання із купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія Право*. 2024. №86. С. 95–100.

DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.86.2.15>

URL: <http://visnyk-pravo.uzhnu.edu.ua/article/view/320283>

3. Давидович А.В. Правова природа та ознаки майбутнього об'єкта нерухомості. *Збірник наукових праць «Приватне право і підприємництво»*. 2025. №25. С. 113–121.

DOI: <https://doi.org/10.32849/2409-9201.2025.25.11>

URL: <http://ppp-journal.kiev.ua/archive/2025/11.pdf>

4. Давидович А.В. Гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: проблеми та тенденції правозастосування. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія Право*. 2025. №91. С. 317–324.

DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.91.1.46>

URL: <http://visnyk-pravo.uzhnu.edu.ua/article/view/343501>

Статті в інших наукових видання та збірниках матеріалів конференцій:

5. Давидович А.В. Договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості: проблеми термінології. *Договір як універсальна форма правового регулювання*: Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції присвяченої пам'яті академіка Національної академії правових наук України, заслуженого діяча науки і техніки України, доктора юридичних наук, професора Володимира Васильовича Луця (1933-2021) (м. Івано-Франківськ, 7 квітня 2023р.). Івано-Франківськ: Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника, 2023. С. 167–169.

URL: https://kcp.pnu.edu.ua/wp-content/uploads/sites/82/2023/06/zbirnyk_dohovir_2023r.pdf

6. Давидович А.В. Проблеми захисту речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому. *Вдосконалення правового регулювання прав та основних свобод людини і громадянина*: Матеріали щорічної Всеукраїнської науково-практичної конференції молодих вчених (5-6 травня 2023 р.). Івано-Франківськ, 2023. С. 17–21.

URL: <https://law.pnu.edu.ua/wp-content/uploads/sites/100/2024/12/youth2023-r.pdf>

7. Давидович А.В. Правова характеристика договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості. *Договір як універсальна форма правового регулювання*: Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті академіка Національної академії правових наук України, заслуженого діяча науки і техніки України, доктора юридичних наук, професора

Володимира Васильовича Луця (1933-2021) (м. Івано-Франківськ, 5 квітня 2024р.). Івано-Франківськ: Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника, 2024. С. 128–130.

URL:https://kcp.pnu.edu.ua/wp-content/uploads/sites/82/2025/01/dohovir_2024_zbirnyk-materialiv.pdf

8. Давидович А.В. Ризиковий характер договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості. *Дванадцяті юридичні диспути з актуальних проблем приватного права* : до 25-річчя заснування кафедри цивільно-правових дисциплін: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., присвяченої пам'яті Є. В. Васьковського (м. Одеса, 31 травня 2024 р.) [Електронне видання] / відповід. ред. В. І. Труба ; упоряд. А. Л. Святошнюк ; Одес. нац. ун-т ім. І. І. Мечникова, економ.-прав. ф-т. Одеса : Фенікс, 2024. С. 23–27.

URL:https://lib-repo.pnu.edu.ua/bitstream/123456789/24327/1/Давидович%20Андрій_ризиковий%20характер%20договору_Васьковського_2024.pdf

9. Давидович А.В. Місце майбутнього об'єкта нерухомості у системі об'єктів цивільних прав. *Договір як універсальна форма правового регулювання* : Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті академіка Національної академії правових наук України, заслуженого діяча науки і техніки України, доктора юридичних наук, професора Володимира Васильовича Луця (1933-2021) (м. Івано-Франківськ, 4 квітня 2025р.). Івано-Франківськ: Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника, 2025. С. 124–127.

URL: <https://kcp.cnu.edu.ua/wp-content/uploads/sites/82/2025/06/zbirnyk-dohovir-2025-traven.pdf>

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ	16
ВСТУП	17
РОЗДІЛ 1. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН НА РИНКУ ПЕРВИННОЇ НЕРУХОМОСТІ	26
1.1. Становлення та актуальний стан правового регулювання відносин на ринку первинної нерухомості в Україні	26
1.2. Правова природа майбутнього об'єкта нерухомості та спеціального майнового права, як ключових елементів новітнього регулювання на ринку первинної нерухомості.....	51
РОЗДІЛ 2. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ПРО ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ	86
2.1. Договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості: поняття, правова природа та особливості	86
2.2. Порядок укладення договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості.....	113
2.3. Підстави і порядок зміни та припинення договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості	144
РОЗДІЛ 3. ПРАВОВІ ЗАСАДИ ОХОРОНИ ТА ЗАХИСТУ ПРАВ УЧАСНИКІВ ВІДНОСИН У СФЕРІ ГАРАНТУВАННЯ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЯКІ БУДУТЬ СПОРУДЖЕНІ В МАЙБУТНЬОМУ	170
ВИСНОВКИ.....	202
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	217
ДОДАТКИ	246

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

Закон №2518-IX	Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»
Закон №1952-IV	Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»
Закон №978-IV	Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»
Закон №2658-III	Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»
ЦК України	Цивільний кодекс України
ЦК УРСР	Цивільний кодекс Української Радянської Соціалістичної Республіки
ПК України	Податковий кодекс України
Майбутній об'єкт нерухомості	МОН

ВСТУП

Обґрунтування вибору теми дослідження. Сегмент первинного ринку нерухомості в Україні тривалий час характеризувався поєднанням високої соціальної значущості та підвищеної правової турбулентності. Цивільні відносини, які виникали між забудовниками та інвесторами з приводу інвестування у будівництво нерухомого майна для набуття права власності на нього після завершення будівництва, врегульовувалися за посередництва строкатого масиву договірних моделей – різного роду інвестиційних договорів, договорів участі у фондах фінансування будівництва, договорів купівлі-продажу майнових прав, попередніх договорів купівлі-продажу нерухомого майна тощо. Ці конструкції забезпечували залучення коштів для будівництва, однак не завжди наближали інвестора до набуття повноцінного речового права на нерухоме майно, залишаючи його правовий статус юридично вразливим. Значного поширення набули практики множинного відчуження майбутніх квартир, зростали ризики недобудови або затримки введення об'єктів в експлуатацію. Закономірним наслідком дійсного стану справ стало зростання кількості спорів у сфері житлового будівництва, фрагментарне вирішення яких вітчизняними судами лише посилювало невизначеність для інвесторів.

Структурні вади правового регулювання об'єктивно зумовили потребу в переосмисленні нормативної моделі залучення коштів у будівництво об'єктів нерухомості. Відповіддю законодавця стало прийняття Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» №2518-IX від 15.08.2022 р., який набрав чинності 10.10.2022 р. Цим актом уперше на рівні закону системно врегульовано гарантування державою речових прав на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості, а також закладено нову договірну модель інвестування у будівництво нерухомості, яка має посилити захист прав інвесторів, – договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж). Концептуальним зрушенням стала також поява спеціального майнового права як

автономної правової категорії, покликаної забезпечити права й інтереси інвестора протягом усього періоду будівництва. За допомогою новацій законодавець намагається усунути незмінні для інвестування у будівництво нерухомості виклики, впорядкувати договірні практики інвестування, зробити ринок фінансування житлового будівництва більш прозорим й подолати ризики втрати інвестованих коштів.

Наведене зумовлює нагальну потребу в оцінці якості запроваджених правовий новацій, перевірки їх дієвості й результативності через теоретичне осмислення. До сьогодні проблематика інвестування у будівництво нерухомості через ті чи інші договірні конструкції була предметом дослідження багатьох шанованих науковців, серед яких: В. В. Анатійчук, І.І. Банасевич, О.М. Вінник, М. В. Венецька, М. К. Галянтич, Ю. О. Гладь, А.Б. Гриняк, С.Д. Гринько, У.П. Гришко, Н. В. Дроздова, Ю. М. Жорнокуй, А. В. Зеліско, В. В. Кафарський, О. Р. Кібенко, В.М. Коссак, О.О. Кот, Н. С. Кузнєцова, Е. В. Кулага, В. В. Куликовський, І. В. Курафєєва, М. С. Луців, Р. А. Майданик, І. І. Плукар, В. В. Поєдинок, Т. Я. Рим, А. С. Савченко, О. Е. Сімсон, В. А. Січевлюк, Н.М. Стефанишин, В. В. Цюра, О. М. Чабан, Р. Б. Шишка, О. М. Юркевич, О. С. Яворська та інші.

Водночас, залучення коштів у будівництво нерухомості з використанням механізмів, передбачених Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», ще не було досліджено на рівні окремого дисертаційного дослідження. Окремі аспекти застосування норм вказаного закону були досліджені такими українськими вченими як А. В. Мельник, В. Г. Павлова, Д. С. Спесівцев, Г. Я. Тріпультський та ін., однак потреба комплексного дослідження означеного питання продовжує бути актуальною.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертацію виконано на кафедрі цивільного права Навчально-наукового юридичного інституту Карпатського національного університету імені Василя Стефаника в межах науково-дослідної роботи на теми «Правові проблеми здійснення майнових

та особистих немайнових прав в умовах ринкової економіки» (номер державної реєстрації 0110U001557). Тема дисертації затверджена на засіданні Вченої ради Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника» від 6 грудня 2022 року протокол № 10.

Мета та завдання дослідження. Метою дослідження є з'ясування особливостей конструкції договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), змісту цього договору, його правової природи та невід'ємних елементів динаміки договірних відносин із придбання ще не збудованої нерухомості та формування на цій основі наукових висновків та практичних рекомендацій щодо вдосконалення чинного законодавства у сфері обороту майбутніх об'єктів нерухомості.

Відповідно до окресленої мети були поставлені такі завдання:

- 1) дослідити генезу становлення правового регулювання відносин на ринку первинної нерухомості в Україні та його актуальний стан;
- 2) визначити правову природу МОН, спеціального майнового права та з'ясувати їх особливості;
- 3) встановити зміст і мету зобов'язання із купівлі-продажу МОН, а також правову природу договору купівлі-продажу МОН, з'ясувати його особливості та предмет;
- 4) проаналізувати передумови, порядок укладення договору купівлі-продажу МОН та дію принципу свободи при укладенні вказаного договору;
- 5) з'ясувати порядок зміни й розірвання договору купівлі-продажу МОН, визначити їх специфіку;
- 6) проаналізувати теоретико-правові та практичні аспекти охорони та захисту прав учасників відносин у сфері гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, оцінити ефективність законодавчих положень у цій частині та сформулювати пропозиції щодо їх удосконалення.

Об'єктом дослідження виступають суспільні відносини, що виникають під час укладення, виконання, зміни, припинення договорів купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості (перший продаж).

Предметом дослідження є норми національного законодавства, судова практика щодо застосування договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), також доктринальні підходи щодо визначення його правової природи, форми, ознак, змісту.

Методи дослідження у дисертаційній роботі зумовлені змістом обраної теми, її метою та завданнями, предметом та об'єктом дослідження. Здійснення наукового дослідження вимагало поєднання загальнонаукових, філософських і спеціальних методів. Зокрема, для розкриття генези правового регулювання відносин на ринку первинної нерухомості в Україні використано історико-правовий метод (підрозділ 1.1.). Він дав змогу відстежити історію розвитку та зміни законодавства у сфері нашого наукового інтересу. При застосуванні формально-юридичного методу вдалося системно протлумачити положення чинного законодавства у сфері гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, кристалізувати недоліки законодавчої техніки та підходів щодо укладення, зміни і розірвання договору (підрозділи 1.2., 2.1., 2.2., 2.3.). Активно використовувалися логіко-юридичний метод (аналіз, синтез, індукція, дедукція) при розрізненні понять, вичленуванні їх ознак та особливостей правових механізмів регулювання (підрозділи 1.2., 2.1., розділ 3); системно-структурний метод при проведенні класифікацій, оцінці МОН як складової частини системи об'єктів цивільних прав й визначенні місця спеціального майнового права у системі суб'єктивних цивільних прав, характеристик договору купівлі-продажу МОН (підрозділи 1.2., 2.1., 2.2., 2.3., розділ 3); порівняльно-правовий метод при співставленні спеціального майнового права і права власності, МОН та інших об'єктів цивільних прав (підрозділи 1.2., 2.1.); діалектичний метод при розкритті законодавчих положень та наукових позицій щодо проблематики охорони та захисту прав учасників відносин у сфері гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені у

майбутньому (підрозділи 2.2., 2.3., розділ 3). Крім того, при формулюванні висновків і пропозицій законодавчих змін застосовувалися методи узагальнення та прогнозування (підрозділи 2.2, 2.3., розділ 3).

Наукова новизна отриманих результатів полягає у таких положеннях, що виносяться на захист:

уперше:

1) окреслено сукупність таких кваліфікаційних ознак майбутнього об'єкта нерухомості: а) об'єктивованість через проектну документацію на будівництво та реєстрацію спеціальних майнових прав; б) інвестиційний потенціал – перспективність набуття статусу самостійного об'єкта нерухомого майна (після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта); в) перманентна належність до складу подільного об'єкта незавершеного будівництва; г) індивідуалізація через відомості державних реєстрів та умови договорів купівлі-продажу; д) відсутність уречевленої форми; е) обмежена оборотоздатність через перехід від однієї особи до іншої за умови реєстрації спеціального майнового права на такий об'єкт;

2) обґрунтовано, що майбутній об'єкт нерухомості в якості об'єкта цивільних прав - це правова фікція, яка набуває форми об'єкта цивільних прав через визнання його існування державою шляхом державної реєстрації спеціального майнового права;

3) доведено, що надання законом права розпоряджатися МОН потрібно розглядати як юридико-технічний прийом, використаний з метою упорядкування суспільних відносин, пов'язаних із залученням до цивільного обороту об'єкта, який буде споруджено в майбутньому;

4) встановлено специфіку зобов'язання з купівлі-продажу МОН, яка полягає у взаємозумовленості обов'язків сторін: виконання обов'язку однією стороною є передумовою виконання зустрічного обов'язку іншою стороною;

удосконалено:

5) окреслено специфіку прав та обов'язків сторін за договором купівлі-продажу МОН:

- обов'язок продавця забезпечити підключення об'єкта нерухомості до інженерних мереж на постійній основі, який впливає на досягнення мети правочину; - передача і прийняття майбутнього об'єкта нерухомості у спосіб реєстрації за покупцем спеціального майнового права, забезпечує оборотоздатність майбутнього об'єкта нерухомості, уможливорює його оцінку як самостійного об'єкта та наділяє продавця правом передати (розпорядитися) таким об'єктом; - автоматичне набуття покупцем права власності на об'єкт нерухомості, що виключає виконання продавцем обов'язку із передачі цього об'єкта у власність контрагенту;

б) положення про те, що інформація, яка підлягає розкриттю замовником, девелопером будівництва на веб-сайті, не є публічною офертою, а проєкт договору, який публікується на виконання вимог частини 1 статті 8 Закону №2518-ІХ, за своєю правовою природою є запрошенням до пропозиції укласти договір;

7) обґрунтовано, що продавець не може відчужити конкретний МОН, якщо не зареєстрував спеціальне майнове право на усі майбутні об'єкти нерухомості;

8) положення про неможливість застосування такого способу захисту спеціального майнового права як визнання права власності після прийняття в експлуатацію об'єкта;

9) визначено, що предмет договору купівлі-продажу МОН має власну специфіку, яка полягає у особливому порядку передачі й прийняття МОН (шляхом державної реєстрації за покупцем спеціального майнового права) та можливості трансформації з МОН у завершений будівництвом об'єкт, право власності на який автоматично набувається одразу покупцем, а не продавцем;

10) здійснено класифікацію істотних умов договору-купівлі-продажу МОН за функціонально-правовим критерієм на такі види: а) умови про сторін договору та їхні зобов'язання; б) умови про ідентифікацію предмета договору; в) умови про правовстановлюючі документи та юридичні гарантії; г) фінансові умови договору; д) організаційно-правові умови реалізації договору;

11) виокремлено випадки неможливості внесення змін до договору купівлі-продажу МОН, а саме: 1) після укладення договору сторони позбавлені можливості доповнити його умовами, які є несправедливими згідно із законодавством у сфері захисту прав споживачів; 2) сторони не вправі повністю виключати із договору будь-яку із істотних умов, що перелічені у частині 2 статті 13 Закону №2518-IX; 3) заміна у договорі одного МОН на інший після переходу до покупця спеціального майнового права є малоймовірною;

набули подальшого розвитку:

12) положення, що мета зобов'язання з купівлі-продажу МОН визначається інтересом слабшої сторони правочину та полягає у набутті покупцем у встановленому законом порядку права власності на об'єкт нерухомого майна;

13) теза про подвійну правову природу (речову та зобов'язальну) спеціального майнового права;

14) твердження, що договір купівлі-продажу МОН є поіменованим, консенсуальним, двостороннім, оплатним, строковим і ризиковим правочином, який має інвестиційний характер;

15) положення про те, що заміна сторонами одного МОН на інший можлива виключно до державної реєстрації спеціального майнового права за покупцем.

Практичне значення одержаних результатів. Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що сформульовані в дисертації висновки та пропозиції можуть безпосередньо використовуватися у правозастосовній діяльності суб'єктів первинного ринку нерухомості. Вони також можуть бути застосовані в освітньому процесі закладів вищої освіти під час викладання загальних і спеціальних курсів з цивільного права та при підготовці навчально-методичних матеріалів. Наше дослідження створює необхідне підґрунтя для подальших наукових досліджень у сфері договірної та речового права, пов'язаних із правовим режимом МОН, спеціального майнового права, договором купівлі-продажу МОН й удосконаленням механізмів захисту прав інвесторів. Конкретні пропозиції, сформульовані в дисертації, можуть бути взяті за основу при підготовці змін і доповнень до національного законодавства.

Особистий внесок здобувача. Дисертаційне дослідження виконано автором самостійно. Усі теоретичні узагальнення, положення, висновки та пропозиції, викладені в дисертації, є результатом власних наукових пошуків здобувача й одержані ним самостійно на підставі опрацювання нормативного матеріалу, судової практики та доктринальних джерел. Наукові праці, опубліковані за темою дисертації, виконані без співавторства, а викладені в них результати повністю відображають особистий внесок здобувача.

Апробація результатів дисертації здійснювалася шляхом їх доповіді та обговорення на засіданнях кафедри цивільного права Навчально-наукового юридичного інституту ДВНЗ «Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника». Основні результати роботи були оприлюднені й відображені у матеріалах таких науково-практичних заходів: Всеукраїнської науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті академіка НАПрН України, заслуженого діяча науки і техніки України, доктора юридичних наук, професора Володимира Васильовича Луця «Договір як універсальна форма правового регулювання» (м. Івано-Франківськ, 7 квітня 2023 р.); щорічної Всеукраїнської науково-практичної конференції молодих вчених «Вдосконалення правового регулювання прав та основних свобод людини і громадянина» (м. Івано-Франківськ, 5–6 травня 2023 р.); Всеукраїнської науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті академіка НАПрН України В. В. Луця (м. Івано-Франківськ, 5 квітня 2024 р.); Міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті Є. В. Васьковського «Дванадцять юридичні диспути з актуальних проблем приватного права: до 25-річчя заснування кафедри цивільно-правових дисциплін» (м. Одеса, 31 травня 2024 р.); Всеукраїнської науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті академіка НАПрН України В. В. Луця (м. Івано-Франківськ, 4 квітня 2025 р.).

Публікації. Результати дослідження відображено в 9 публікаціях, чотири із яких – у виданнях, що входять до переліку наукових фахових видань України з юридичних наук, а решта п'ять тез на науково-практичних конференціях.

Структура та обсяг дисертації зумовлені метою й завданнями дослідження. Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, п'яти підрозділів, висновків, списку використаних джерел та двох додатків. Загальний обсяг дисертації складає 252 сторінки. Список використаних джерел містить 274 найменування і викладений на 29 сторінках. Два додатки містяться на 7 сторінках.

РОЗДІЛ 1. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН НА РИНКУ ПЕРВИННОЇ НЕРУХОМОСТІ

1.1. Становлення та актуальний стан правового регулювання відносин на ринку первинної нерухомості в Україні

Ринкова економіка виступає одним із ключових маркерів демократичної держави. Вона засвідчує конвергенцію державного регулюючого, контролюючого впливу та ринку, взаємодоповнення ними один одного. Заснована на принципах свободи підприємництва, конкурентності та обмеженого впливу держави, ринкова економіка забезпечує умови для ефективної взаємодії учасників ринкових відносин, підвищення рівня добробуту і соціального благополуччя населення.

Зв'язки, які складаються між суб'єктами на вільному ринку, ґрунтуються на праві приватної власності, яке, наділяючи власника так званою тріадою повноважень (правомочності володіння, користування та розпорядження), уможливорює залучення до обороту та використання того чи іншого об'єкта матеріального світу. Не дарма В. Ф. Савченко зазначає, що ефективна економіка побудована на переважній приватній власності і створенні механізму, що забезпечує її нарощування, зокрема у вигляді нерухомості [214, с. 10].

Нерухомість має підвищену економічну цінність, позаяк призначена для тривалого користування і не споживається в процесі використання [30, с. 201]. Вона виступає тим критичним компонентом, який забезпечує стійкість і розвиток ринкових взаємин. Власник нерухомості, реалізуючи своє виключне повноваження із визначення юридичної долі належного йому об'єкта, вправі відчужити такий об'єкт на користь іншої особи, яка зацікавлена в його отриманні. З цієї точки зору, нерухомість виступає у ролі товару, який обопільно приносить вигоду як продавцеві, який отримує прибуток від відчуження належного йому об'єкта, так і покупцеві, який задовольнить свою конкретну потребу, наприклад, отримавши певне приміщення для проживання у ньому.

Поняття нерухомості було відоме ще римському праву, де нерухома річ (*res*

immobiles) розглядалась як об'єкт, який при просторовому переміщенні втрачає свою цінність (земля, будинки тощо). У спеціалізованій літературі також відзначають, що до нерухомих речей відносили все, що було пов'язано з ними (наприклад, незібраний врожай, сільськогосподарський реманент тощо). Їх вважали складовими частинами землі, щодо них діяло правило *superficies solo cedit* – зроблене над поверхнею йде за поверхнею [202, с. 114].

Щодо вітчизняного права, то офіційно поняття «нерухомість» вперше за роки ринкових перетворень в Україні було використано в 1992 р. у проєкті Закону «Про іпотеку», а з 1996 р. воно починає активно вживатися в інших нормативно-правових документах [33, с. 34]. Сьогодні ж воно виступає об'єктом окремих досліджень наукового співтовариства [97, 116] та вживається одночасно із такими термінами як «нерухома річ», «нерухоме майно» та ін. П.Ф. Кулинич відзначає, що у чинному законодавстві України реалізована землецентрична правова концепція поняття нерухомості (нерухомого майна), відповідно до якої нерухомістю може бути сама земля (земельна ділянка) та все, що нерозривно зв'язане з нею [95, с. 30]. Так, згідно зі статтею 181 Цивільного кодексу України (надалі – ЦК України) до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [256].

Хоча процитована норма основного акта цивільного законодавства, і не надає прямого визначення нерухомості, однак така вказує на її кваліфікуючі ознаки, серед яких, розташування на землі та нерозривний зв'язок із нею, а також неможливість просторового переміщення без втрати об'єктом своєї цінності та зміни свого призначення. Перелічені ознаки І. В. Мироненко найменує фізичними та пропонує для встановлення належності об'єкта до категорії нерухомості послуговуватись і юридичною ознакою, зміст якої полягає у встановленні факту державної реєстрації об'єкта у якості нерухомості [114, с. 161].

З наведеною позицією слід помірковано погодитись. Дійсно, для забезпечення обороту нерухомого майна необхідно провести державну реєстрацію прав на нього, що передбачено, серед іншого, положеннями статті 182

ЦК України [256] та Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (надалі – Закон №1952-IV) [164]. У той же ж час, виокремлену юридичну ознаку не слід конституювати як вирішальну, адже недотримання вимог щодо державної реєстрації не зумовлює зміни самої природи об'єкта нерухомого майна, що враховано науковцем про формулюванні власних висновків.

Принагідно зауважимо, що у рамках цього дослідження категорія «нерухомість» має значення лише у розумінні об'єкта, відмінного від земельної ділянки. Йдеться, насамперед про житлову (квартира, будинок інші приміщення призначені для проживання у них), а також комерційну нерухомість.

Відносини між суб'єктами, які опосередковують динаміку об'єкта нерухомості та призводять до зміни стану його присвоєності, формують окремий ринок, який є невід'ємним сектором ринкової економіки. Згідно із позицією О. В. Воронченко, ринок нерухомості відіграє важливу роль у забезпеченні ефективного функціонування всіх елементів економічної системи, а також у створенні оптимальних умов для розвитку інвестиційних процесів і забезпеченні економічного зростання [33, с. 35].

Аналізуючи термін «ринок нерухомості», О. П. Разіна виокремлює два напрямки у його розумінні. Перший зводиться до дефініювання ринку нерухомості як сукупності угод з об'єктами нерухомості, а у зміст другого закладено поняття механізму або системи відносин, що забезпечують можливість здійснення угод з нерухомим майном. На основні цього, вчена пропонує розглядати ринок нерухомості як взаємопов'язану систему ринкових механізмів, які забезпечують створення, передачу, експлуатацію, управління й фінансування об'єктів нерухомості, інформаційне забезпечення цих процесів та ефективну взаємодію всіх суб'єктів ринку [198, с. 54].

Традиційно, розрізняють первинний та вторинний ринок нерухомості. В основу дихотомії закладено такий класифікаційний критерій як спосіб продажу. На первинному ринку відбувається відчуження новоствореної нерухомості, тобто забезпечується введення закінченого будівництвом об'єкта у цивільний оборот

вперше, а також проводиться платне відчуження майна, що перебуває у державній та комунальній власності (приватизація). Основними продавцями на цьому ринку виступають суб'єкти господарювання, діяльність яких пов'язана із будівництвом нерухомості, а також держава в особі уповноважених органів влади. Щодо вторинного ринку, то операції з нерухомістю на ньому передбачають відчуження уже створених об'єктів та пов'язані з їх перепродажем або іншими формами передачі об'єкта нерухомості від однієї особи до іншої.

Первинний ринок має важливе значення для економічного розвитку України, позаяк виступає драйвером економічного зростання, приваблює іноземних та внутрішніх інвесторів. Не менш важливою є його роль і у соціальній сфері. Завдяки його належному функціонуванню, задовольняються потреби населення у якісному житлі, розвивається інфраструктура, що забезпечує доступ громадян до послуг і ресурсів у сферах освіти, медицини, культури та мистецтва, спорту і відпочинку та ін.

Частка ринку нерухомості в економіці України залежить від будівельної галузі та пов'язаних з нею секторів. За даними Державної служби статистики України, внесок будівництва у валовий внутрішній продукт (ВВП) України у період з 2010 по 2020 роки коливається в межах 2–3,5% на рік [23]. Крім того, обсяги капітальних інвестицій у будівництво становлять значну частину загальних інвестицій в економіку, що складає від 7 до 16,5% за аналогічний період [79].

Відмітимо, що повномасштабне вторгнення російської федерації негативно вплинуло на національний ринок нерухомості. До цього моменту його характеризували як такий, що розвивається [18, с. 153], а попит на житлову нерухомість описували як відносно стабільний, зростаючий [125, с. 167]. Натомість, після 24.02.2022 р. відчутним стало посилення впливу на ринок житла в Україні такого чинника воєнного характеру як призупинення та дезорганізація вторинного й первинного ринку нерухомості [61, с. 84].

Вагома роль ринку нерухомості логічно обумовлює необхідність у його правовому врегулюванні. Від напрацювання законотворцем нормативної бази

прямо залежить визначеність відносин із набуття права власності на новозбудоване нерухоме майно та стабільність функціонування ринку нерухомості. Для того, щоб кваліфікувати законодавство як ефективне, слід зважати, чи створено умови для захисту покупця, який є слабшою стороною у відносинах з придбання майна на первинному ринку, а тому потребує додаткових гарантій свого правового статусу; чи є процес укладення та виконання договору продавцем прозорим; чи мінімізовано ризики, пов'язані з придбанням нерухомості (наприклад, затримки у введенні об'єктів в експлуатацію, невідповідність якості будівництва тощо); чи запроваджено механізми вирішення спорів, що виникають на ринку нерухомості та ін.

Досліджуючи правове регулювання ринкових відносин щодо набуття права власності на первинну нерухомість, варто відзначити, що до проголошення незалежності України воно було відсутнє. Такий стан справ обумовлений об'єктивним фактором – перебуванням нашої держави під окупацією радянського режиму, економіка якого була плановою, ґрунтувалась на виключній державній власності та централізованому адмініструванні. Інструменти вільного ринку були не лише не притаманними для такої економіки, а й прямо протилежними їй.

Показовим є те, що саме держава виступала у ролі монополіста у сфері житлового будівництва, виступаючи основним інвестором, забудовником та єдиним власником житлового фонду, визначаючи у яких обсягах зводити нерухомість, у який строк вводити його в експлуатацію, та безкоштовно надаючи його населенню у користування через систему черг.

Так, дійсно, існувала можливість самостійно спорудити будинок та набути право власності (індивідуальної) на нього. Однак, дане право не було абсолютним – існувало коло обмежень фінансового характеру та обмежений перелік планів побудови житла. Щодо кооперативного житла, то хоча таке й оформлювалося по суті договором купівлі-продажу, насправді, навіть після виплати внесків, квартира не ставала власністю мешканця, а залишалася в колективній власності ЖБК, її можна було продати тільки члену цього кооперативу, причому тільки за рішенням загальних зборів. Право на кооперативне житло напряму залежало від

продовження трудових стосунків з підприємством-забудовником житла [122, с. 192]. Загалом, частка ЖБК в новому будівництві коливалася в межах 5-6% [121, с. 168].

Враховуючи вищенаведене, вважаємо, що досліджуване питання слід розпочинати з періоду відновлення незалежності України. Зміна вектору розвитку та взяття курсу на демократизацію усіх сфер суспільного життя зумовили зародження ринку первинної нерухомості та, відповідно, поклали початок у розробці цілої системи нормативно-правових актів, що врегульовують приватноправові зв'язки між учасниками цього ринку.

Ще до прийняття Акта проголошення незалежності України [3], Декларацією про державний суверенітет України від 16.07.1990 р. [58], Законом «Про економічну самостійність Української РСР» від 03.08.1990 р. [165] та Концепцією переходу Української РСР до ринкової економіки від 01.11.1990 р. [86] було закладено основи для трансформаційних економічних процесів та переходу до вільного ринку. Серед основних змін доцільно виокремити курс на децентралізацію власності і роздержавлення економіки, легалізацію приватної (особистої) власності на рівні із державною і колективною, сприяння розвитку споживчого ринку і використання його для цілей придбання населенням житла, як товару довгострокового користування.

Із прийняттям 07.02.1991 р. Закону «Про власність» раніше напрацьовані ідеологічні прагнення почали впроваджуватися у життя. Цим нормативно-правовим актом закріплювалось право кожного громадянина на власний розсуд особисто володіти, користуватися і розпоряджатися майном та набувати право індивідуальної власності у результаті укладення угод, що не заборонені законом. Серед об'єктів права особистої власності законотворець виокремив не лише жилі будинки, але й квартири, дачі, садові будинки, закріпивши при цьому право членів кооперативу, які повністю внесли свої пайові внески, набути право власності на відповідне майно, а також право орендарів приміщень в будинку державного чи громадського житлового фонду придбати квартиру або будинок шляхом викупу [155].

Таким чином, на цьому етапі держава офіційно визнавала носіїв права особистої власності самостійними суб'єктами, що здатні визначати юридичну долю належного їм нерухомого майна, послуговуючись передбаченими законом договірними конструкціями.

У перехідний період вагоме значення відігравали всеохоплюючі приватизаційні процеси. Передбачений Законом України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19.06.1992 р. [178] механізм передачі громадянам на безоплатній основі квартир з державного житлового фонду (у межах встановлених нормативів), трансформував такі квартири у розряд окремого товару, що здатен перебувати в обігу, та розширив кількість індивідуальних власників нерухомості, які зі спливом часу вступатимуть у договірні відносини з іншими суб'єктами, формуючи тим самим вторинний ринок.

Станом на 01.01.2006 р. загальний показник приватизації державного житлового фонду по усій Україні становив 86%. При цьому найбільший обсяг приватизації квартир мав місце у 1993-1994 рр., у період з 1995 по 1999 рр. обсяги відносно стабілізувалися, а з 2000 р., коли приватизація в основному була завершена, ці обсяги почали знижуватися [12, с. 110, 112]. Сьогодні ж, кількість приватизованих об'єктів житлового фонду перевищує показник у 95%.

Фундаментальне значення для розвитку досліджуваних відносин мало прийняття Конституції України, статтею 47 якої проголошено беззаперечне право кожного на житло та покладено на державу обов'язок створювати умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність [84].

Відповідні умови держава забезпечувала, серед іншого, за допомогою Цивільного кодексу Української Радянської Соціалістичної Республіки (надалі – ЦК УРСР), який урегулював цивільно-правові відносини на території України до 01.01.2004 р. Кодекс допускав можливість набувати право власності на нерухомість за допомогою договорів купівлі-продажу (стаття 224-240), міни (статті 241-242) та дарування (статті 243-244). Крім цього, для досягнення цілі із набуття статусу власника використовувались договори доручення (статті 386-394)

та комісії (статті 395-412) [259].

Для того, щоб набути право власності на нерухомість, їй спочатку потрібно було надати матеріальної форми, себто створити та ввести у цивільний обіг. У зв'язку із цим, однією із доступних опцій виступав договір підряду на капітальне будівництво, згідно із яким замовник зобов'язувався прийняти закінчений будівництвом об'єкт і оплатити його вартість, після належного виконання своїх обов'язків організацією-підрядчиком (статті 353-357 ЦК УРСР) [259]. Завдяки цьому, можна було досягнути балансу у таких проблемних питаннях як фінансування довгострокового будівництва та терміни передачі об'єкта у власність.

18.09.1991 р. національним законотворцем було закладено основи для інвестування у будівництво нерухомості. Хоча Закон України «Про інвестиційну діяльність», про який іде мова, прямо не визначав особливостей інвестування у будівництво нерухомості, однак закріплював доволі широкий спектр об'єктів інвестування, що все ж дозволяло послуговуватися ним. Він також відводив договору ключову роль у врегулюванні взаємовідносини між суб'єктами інвестиційної діяльності (частина 1 статті 9 згаданого Закону) [172].

Означене розширило приватноправовий інструментарій, надавши учасникам цивільних відносин право укладати перші договори про інвестиції у сферу будівництва житла. Зміст останніх, як правило, зводився до того, що інвестор перекладав роль замовника будівництва на реципієнта, а останній зобов'язувався вкласти отримані від інвестора грошові кошти у будівництво, та/або організувати його здійснення та після введення в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта – створити умови для набуття інвестором статусу власника (наприклад, шляхом передачі документів, необхідних для державної реєстрації права власності). Таким чином, інвестуючи грошові кошти особа намагалася досягнути соціального ефекту у вигляді отримання житла у власність.

Слід розуміти, що повноцінне правове регулювання у цій сфері не було забезпечене. Показником стану нормативної бази виступає відсутність легальної дефініції такого типу договорів. У зв'язку із цим, на практиці зміст правочину не

був єдиним та не завжди відповідав викладеному вище визначенню. У кожному окремому випадку його сторони по-різному опосередковували взаємні зобов'язання, поєднуючи у одне ціле елементи різних договорів.

Як зауважує І. В. Курафєєва, під договором, що регулює взаємовідносини між суб'єктами інвестиційної діяльності може ховатися, як договір купівлі-продажу об'єкту нерухомості, так і договір про надання послуг, а також і договір про спільну діяльність [96, с. 197]. Безсумнівним є також включення умов договору підряду, у разі якщо реципієнт відповідальний і за будівництво об'єкта.

Таким чином, особа, яка мала намір укласти договір повинна була уважно ознайомлюватись із його умовами, позаяк вони визначали зміст самих відносин між сторонами. Додаткові ризики створювала і відсутність у такої особи була необхідної інформації про правомірність будівництва.

Високий рівень свободи обумовив популярність інвестиційних договорів серед недобросовісних суб'єктів, які попри отримання інвестицій не вважали себе зобов'язаними виконувати погоджені із контрагентами умови.

До прикладу, значного поширення набув договір про пайову (дольову) участь у будівництві. Це непойменованій правочин, повне ігнорування якого законодавцем дозволяло забудовникам зловживати своїм становищем. О.С. Яворська звертала увагу на те, що ці договори фактично були договорами приєднання, а їх умови розроблялися будівельними компаніями і пропонувалися до підписання особою, яка виявила бажання за власні кошти придбати у власність житло [272, с. 83].

Наймасштабнішою аферою із застосуванням договорів про пайову участь було будівництво житла групою інвестиційно-будівельних компаній «Еліта – Центр». Перші договори почали укладатися ще у 2004 році, а їх умови викладались таким чином, щоб заохотити покупців до підписання правочину (надавались знижки, пропонувались вигідні умови розстрочки тощо). У той же ж час, забудовник замовчував про відсутність у нього необхідної дозвільної документації, про невідповідність цільового призначення земельної ділянки, на якій проводиться будівництво та інші проблеми. У результаті, залучені кошти

громадян для інвестування житла не були використані за призначенням, а одні і ті ж квартири продавались по декілька разів різним покупцям.

Така ситуація складалася не у всіх відносинах. Винятком можна визначити житлово-будівельні кооперативи, з якими також укладали договори про пайову участь будівництві. В умовах перехідного періоду цей договір продовжував функціонувати на практиці, а правове регулювання за цим напрямком забезпечувалось Главою 5 Житлового кодексу УРСР [71] та отримало свій розвиток у вигляді постанови Кабінету Міністрів України «Про дальший розвиток житлово-будівельної (житлової) кооперації» від 20.10.1992 р., якою вирішено сприяти розвитку відповідного типу забезпечення громадян житлом, визначено умови здійснення будівництва будинків ЖБК, зобов'язано повноважні органи вжити заходи з метою полегшення фінансового навантаження на ЖБК, передбачено можливість перекласти функції замовника з кооперативу на інших суб'єктів тощо [163]. У майбутньому вітчизняне законодавство поповниться також спеціалізованим Законом України «Про кооперацію» від 10.07.2003 р. [174].

За договором про пайову участь будівництві інвестор зобов'язується внести майновий внесок у вигляді грошових коштів, а інша сторона зобов'язується передати пайовику (інвестору) зумовлену договором кількість житлової площі у квартирі пропорційно розміру внесеного паю. Кооператив не виступає забудовником, а укладає із виконавцем робіт договір підрядного типу. Внесок (пай) члена житлово-будівельного кооперативу є інвестицією в об'єкт будівництва, право власності на який він отримає після внесення суми, яка відповідає вартості квартири [200, с. 36, 39].

Перелічені вище договірні конструкції безумовно мали своє застосування на практиці. Проте, про їх беззаперечну монополію на ринку первинної нерухомості та активне використання ми говорити не можемо. Як правило, у перехідний період особа, яка мала намір стати власником певного будинку чи квартири, не володіла достатньою кількістю капіталу, що дозволив б отримати бажаний об'єкт. Не ігноруємо й те, що ринок нерухомості лише зароджувався, а пропозиція на

ньому була доволі обмежена. Через високий рівень інфляції, нестабільність економіки та дефіцит бюджетних коштів, обсяги будівництва у період з 1990 р. до 2000 р. скоротилися в 3,1 рази і склали 5,6 млн м.кв. [98, с. 92].

В умовах, що склалися, держава сприяла розвитку інвестування. Це мало відкрити двері на ринок первинної нерухомості для коштів громадян та одночасно вирішити житлове питання. Використовуючи ту чи іншу схему фінансування, учасники вільного ринку могли реалізувати свої прагнення та стати повноцінними власниками нерухомості. Так, Президентом України прийнято указ «Про інвестиційні фонди та інвестиційні компанії» №55/94 від 19.02.1994 р., а Верховною Радою України – Постанову №3983-ХІІ від 22.02.1994 р., якою закріплено можливість залучення грошових коштів для нового будівництва житла шляхом випуску житлових (цільових) облігацій [170]. Перелічені документи у сукупності із нормативним регулюванням обігу цінних паперів – Законами «Про цінні папери і фондову біржу» та «Про державне регулювання ринку цінних паперів в Україні», прийнятими 18.06.1991 р. та 30.10.1996 р., дозволяли інвестору набути право власності на нову нерухомість, інвестувавши у житлові облігації та обмінявши їх після завершення будівництва на реальну квартиру.

30.06.1995 р. прийнято Концепцію державної житлової політики, якою декларувалось створення умов, за яких кожний громадянин зможе придбати житло у власність, шляхом розширення джерел фінансування, удосконалення системи інвестування житлового будівництва, створення умов для розвитку бірж, інвестиційних фондів, іпотечних і житлових банків, створення умов для надання громадянам пільгових кредитів на будівництво або купівлю житла [85].

Важливе значення у перехідний період відіграв досвід функціонування «Київміськбуду» та банку «Аркада». У 1995 році вони спільно випускали цільові житлові облігації, залучаючи тим самим необхідні грошові кошти від звичайних громадян на будівництво та забезпечуючи останніх взамін квартирами у новозбудованих об'єктах. З метою запровадження їх досвіду у всіх регіонах держави, Президент України навіть прийняв розпорядження «Про заходи щодо залучення коштів населення для будівництва житла» від 04.06.1996 р. [171].

Аналізуючи роботу «Київміськбуду», В. І. Кравченко та К. В. Паливода зазначали, що з 1996 року ним запроваджено три нові схеми придбання житла через укладення інвестиційних контрактів, які передбачали: по-перше, право інвестора одразу обрати квартиру і оплатити її за нижчою вартістю, після чого очікувати введення об'єкта в експлуатацію; по-друге, оплачувати вартість квартири поступово із закріпленням за інвестором квартири після здійснення обов'язкового першого внеску у розмірі 30% від загальної ціни; по-третє, накопичення інвестором квадратних метрів протягом певного періоду часу із вільним режимом внесення грошових коштів та без закріплення за ним конкретної квартири, проте із можливістю у майбутньому вільно обрати її. Умови інвестиційного договору передбачали, що банк «Аркада» від імені «Київміськбуду» на основі генеральної угоди приймає кошти від інвесторів на будівництво, а останні довіряють передати ці кошти «Київміськбуду» для здійснення будівництва. При цьому банк наділявся контрольними функціями за цільовим використанням коштів [93, с. 13].

Успішність описаного досвіду уможливило надання кредитів громадянам на будівництво житла під його заставу, що стало передвісником майбутнього іпотечного ринку та обумовило ряд нормативних подій. Зокрема, 27.06.1999 р. Президент України приймає указ «Про проведення експерименту в житловому будівництві на базі холдингової компанії «Київміськбуд»», яким запроваджує довгострокові житлові ощадні вклади як механізм залучення коштів громадян з наступним їх спрямуванням на довгострокове кредитування будівництва житла для населення під заставу цього житла [179], а 20.04.2000 р. законодавчий орган приймає Закон України «Про проведення експерименту в житловому будівництві на базі холдингової компанії «Київміськбуд»», що передбачав залучення коштів фізичних і юридичних осіб на пенсійні вклади з наступним їх спрямуванням на довгострокове кредитування будівництва житла під заставу цього житла [180].

Підсумовуючи, робимо висновок, що держава намагалася знайти вихід зі складної економічної ситуації, орієнтуючись саме на практичний досвід. Це мало допомогти напрацювати дієві та ефективні механізми, що створять надалі

безпечні умови для набуття права власності на нерухоме майно на вільному ринку. Варто зауважити, що наприкінці 2000 року Верховна Рада України вперше спробувала запровадити існуючий досвід через напрацювання проєкту Закону України «Про фінансово-кредитні механізми житлового будівництва». Попри те, що за прийняття цього закону 07.03.2002 р. було проголосовано, Президент України скористався своїм правом вето через низку недоліків та практичних ризиків закладених у законопроект.

Більш активний розвиток законодавчої бази розпочався на початку двадцять першого століття. Для національного права цей період ознаменується прийняттям значної кількості нормативних документів, зокрема програмного і планового характеру. Йдеться, наприклад, про розпорядження Президента України «Про заходи щодо розвитку іпотечного ринку в Україні» від 08.08.2002, постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження прогнозу розвитку житлового будівництва на 2000 - 2004 роки» від 27.08.2000 р., «Про затвердження Програми розвитку інвестиційної діяльності на 2002-2010 роки» від 28.12.2001 р., «Про затвердження Державної програми забезпечення молоді житлом на 2002-2012 роки» від 29.07.2002 р. та інші.

Поряд із цим, напрацьовувались акти спрямовані на удосконалення правового регулювання відносин з набуття права власності на первинне житло, з фінансування будівництва житла і запровадження механізмів гарантування статусу покупця та захисту його вкладень у будівництво.

У першу чергу, коротко згадаємо про іпотечне законодавство: Закони України «Про іпотеку» від 05.06.2003 р. та «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» від 19.06.2003 р. Врегулювання питання залучення інвестицій у вигляді кредитних коштів сприяло визначеності відносин у цій сфері, встановлюючи рамки дозволеного і надаючи тим самим гарантії особам, які мали намір придбати житло на первинному ринку.

19.06.2003 р. прийнято Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (надалі – Закон №978-IV) [183], який по-новому підійшов до залучення грошових коштів

для зведення житла, передбачивши їх акумулювання у фонді фінансування будівництва. Функцію з управління цими коштами покладено на фінансові установи, які є об'єднуючою ланкою між особою, яка хоче набути право власності на нерухоме майно (довіритель), та забудовником.

Передбачалось, що з метою досягнення основної цілі ФФБ – набуття довірителем житла у власність, управитель укладає із забудовником договір, який врегулюватиме відносини щодо організації будівництва житла та передачу об'єктів інвестування, тобто квартир, довірителям. У свою чергу, на підставі договору про участь у ФФБ управитель, здійснюючи управління майном, перераховує у визначеному порядку на рахунок забудовника грошові кошти, передані йому довірителем на виконання своїх зобов'язань за цим договором. У момент укладення правочину за довірителем закріплюється конкретний об'єкт інвестування та виникає право вимагати його передачі у власність. Із фактом повного інвестування пов'язується момент передачі управителем довірителю майнових прав на об'єкт інвестування за договором відступлення майнових прав для подальшого отримання його у власність. Набуття права власності відбувається після введення об'єкта в експлуатацію. Проведення реєстраційних дій здійснюється власними силами та засобами забудовника, після подання довірителем спеціальної довідки, виданої управителем фонду.

Отже, у наведеній договірній схемі забудовник і довіритель у прямих договірних відносинах не перебувають. Посередницька роль управителя забезпечує баланс інтересів суб'єктів системи фінансово-кредитних механізмів. Закон покладає на нього обов'язки контролювати цільове використання коштів забудовником і виконання ним пов'язаних із будівництвом обов'язків та наділяє рядом важелів впливу на забудовника, як-от, правом зупинити фінансування, вимагати розірвання договору та повернення перерахованих коштів у разі порушення зобов'язань. Як вдало зауважив Е. Є. Назаренко, у схемі функціонування ФФБ спроби фіктивного будівництва повністю виключені, тому що управителем фонду є комерційний банк, відповідальність якого прямо передбачена законом [117, с. 186]. Не слід забувати, що і діяльність самого

управителя є прямим об'єктом контролю Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, що створює додаткові гарантії захисту прав довіритель.

Поряд з цим, ідеалізувати систему ФФБ було б неправильно, оскільки досить швидко постали проблеми із недостатнім рівнем захищеності прав інвесторів, фінансовими зловживаннями, недобросовісною конкуренцією, прогалинах у питанні відповідальності забудовників та управителів тощо. Про існування вад у ній свідчать внесені у майбутньому зміни, пов'язані з покращенням правового регулювання. Пропонуємо виокремити окремі із них:

- 18.12.2008 р. з метою уникнення шахрайських дій, пов'язаних з продажем однієї квартири різним інвесторам деталізовано процедуру закріплення квартири за інвестором та встановлено, що у разі вчинення таких дій управитель нестиме відповідальність своїм майном. Також, запроваджено систему обліку прав вимоги довіритель ФФБ і встановлено вимоги щодо мінімального розміру статутного капіталу особи-управителя [156];

- 29.06.2010 р. запроваджено дозвільний характер діяльності управителя, встановлено для нього заборону вступу у договірні відносини з довірителями та залучення грошових коштів у фонд до моменту отримання забудовником дозволу на виконання будівельних робіт, що запобігало фінансовим зловживанням з інвестиціями. Задля підвищення захисту прав інвесторів встановлено, що зміни до Правил ФФБ не можуть погіршувати умови, що забезпечують права довіритель, а управитель несе відповідальність за дотримання вимог закону, Правил фонду та договору управління майном. Крім цього, удосконалено порядок заміни управителя фонду на іншу фінансову установу за рішенням суду шляхом прийняття урядом постанови від 11.05.2011 р. і запроваджено типову форму договору участі у ФФБ [167];

- 17.01.2017 р. закріплено обов'язок та строки для повідомлення забудовником управителя про анулювання дозволу на виконання будівельних робіт, після отримання якого фінансування будівництва повинне припинитися [159];

- 12.09.2019 р. наділено Національну комісію з цінних паперів та фондового

ринку повноваженням врегульовувати питання видачі ліцензій управителям та визначати підстави їх анулювання, встановлювати умови провадження ними діяльності, а також порядок контролю за їх додержанням [160];

- 17.10.2019 р. через запровадження державної електронної системи у сфері будівництва встановлено, що у договорах між суб'єктами системи фінансово-кредитних механізмів потрібно обов'язково відображати унікальний незмінний ідентифікатор об'єкта будівництва [161], що сприяло визначеності відносин, підвищенню їх прозорості й відкритості.

Коротко згадаємо, що поряд із фондами фінансування будівництва, Законом №978-IV запроваджено такий механізм інвестування як фонд операцій з нерухомістю. Ми солідарні із позицією О. В. Ільківа про те, що договір про придбання сертифікатів ФОН застосовується при будівництві житла виключно як спосіб залучення грошових коштів, а його укладення безпосередньо не має на меті передання у власність житла [75, с. 126]. Відтак, вважаємо недоцільним більш детально зупинятись на аналізі системи ФОН.

Особлива увага до Закону №978-IV значною мірою обумовлена його впливом на реалії ринку нерухомості та застосуванням учасниками цивільних відносин і станом на сьогодні. Цікаво, що прямої заборони використання договорів про пайову участь у будівництві Закон №978-IV не містив, що докорінно не змінювало звичайну на той час ділову практику, а лише доповнювало її новими механізмами взаємодії.

Проте, 14.01.2006 р. набирають чинності зміни до статті 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність», відповідно до яких об'єктами інвестиційної діяльності не можуть бути об'єкти житлового будівництва, фінансування спорудження яких здійснюється з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управлінні. Інвестування та фінансування будівництва таких об'єктів може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, недержавні пенсійні фонди, які створені та діють відповідно до законодавства, а також через випуск безпроцентних (цільових)

облігацій, за якими базовим товаром виступає одиниця такої нерухомості [162].

Означене встановило рамки для механізмів фінансування будівництва та мало значний вплив не лише на законодавство, еволюція якого досліджується нами, але й на практику. Так, сумніву піддалась правомірність укладення уже згаданого вище договору про пайову участь у будівництві. У процесі оформлення права власності на підставі цього договору бюро технічної інвентаризації, які до 2013 року забезпечували проведення державної реєстрації, відмовляли у реєстрації такого права із посиланням на нове правове регулювання.

Щодо реакції наукової спільноти, то на той час реалізований у законі підхід зазнавав критики. Зокрема, Р. А. Майданик не погоджувався зі звуженням механізмів фінансування, наголошуючи на недоцільності виключення таких легальних форм вкладення грошових коштів, як житлово-накопичувальні кооперативи, будівництво житла власними коштами забудовника [104, с. 9].

23.07.2010 р. норма статті 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» зазнала змін через уточнення в частині недержавних пенсійних фондів та безпроцентних (цільових) облігацій. Останні були замінені на випуск цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими забезпечується одиницею такої нерухомості. Окрім цього, дозволено застосовувати інші способи фінансування будівництва житла за умови, що така можливість прямо передбачена законом [172]. Означене вичерпало дискусії, наприклад, щодо законності укладення договору про пайову участь у ЖБК, основою для якого вважається Закон України «Про кооперацію» від 10.07.2003 р. [174].

Подальші трансформації норми відбулися 01.01.2012 р. та 16.08.2020 р. Вони змінювали формулювання щодо цільових облігацій, спочатку через заміну на цільові облігації підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта житлового будівництва [157], а пізніше – на цільові корпоративні облігації, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта житлового будівництва [158].

У цьому контексті звернемо увагу на механізм придбання житла за допомогою цільових облігацій. Оновлення правового регулювання обігу цінних

паперів слід пов'язувати із прийняттям 23.02.2006 р. Закону України «Про цінні папери та фондовий ринок», найменування якого згодом змінено на Закон України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки». На сьогодні, воно також забезпечене Законом України «Про державне регулювання ринків капіталу та організованих товарних ринків» і Положенням про порядок здійснення емісії облігацій підприємств та їх обігу, затвердженим рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку №425 від 21.06.2018 р.

При обранні наведеного механізму фінансування підписуються два договори. Насамперед, укладається договір купівлі-продажу, який визначає зобов'язання ліцензованої фінансової установи із продажу пакету цільових облігацій, емітентом яких є забудовник, на користь покупця та зобов'язання останнього оплатити їх вартість. При виконанні умов договору забудовнику вдається залучити інвестиції для будівництва, а у покупця виникає право вимагати передачі йому квадратних метрів у майбутній квартирі, кількість яких залежить від кількості і вартості придбаних раніше облігацій.

Оскільки на момент придбання цінних паперів об'єкта нерухомості ще не існує, між власником цінних паперів та забудовником укладається договір бронювання (резервування) квартири, який уможливорює ідентифікацію конкретної квартири, що повинна бути передана інвестору після завершення будівництва.

На практиці, відповідна схема не вирізняється широкою популярністю, через свою зарегульованість, а також існування ризиків для покупця в частині отримання проінвестованої нерухомості.

Щодо інститутів спільного інвестування (ІСІ) – пайові та корпоративні інвестиційні фонди, як ще одного нормативно дозволеного способу інвестування, який забезпечує можливість набуття права власності на новозбудоване майно, то його правове регулювання вперше було забезпечене Законом України «Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди)» від 15.03.2001 р., а згодом – Законом України «Про інститути спільного інвестування» від 05.07.2012 р.

Учасниками такого процесу є інвестори, які вкладають грошові кошти у корпоративні та пайові інвестиційні фонди. Управління діяльністю останніх здійснює компанія з управління активами (КУА). Ю. О. Гладько видалає такі рівні у цих правовідносинах: 1) між фізичною чи юридичною особою, яка інвестує кошти у інститут спільного інвестування та власне самим інститутом спільного інвестування (КУА); 2) між інститутом спільного інвестування (інституційним інвестором) та третіми особами щодо набуття активів. На першому рівні особа придбає цінні папери конкретного ІСІ, що посвідчуватимуть її майнові і немайнової права як учасника фонду та засвідчуватимуть правовий зв'язок між учасниками. На другому рівні в інтересах учасників ІСІ відбувається реінвестування отриманих грошових коштів в активи інституту спільного інвестування, зокрема і житлове будівництво. Разом з цим, вчена констатує, що на практиці механізми інвестування в будівництво житла відрізняються, а поширення набули так звані «квазіінвестування через ІСІ», як от механізм «попередніх договорів, набуття житла шляхом придбання фінансових інструментів (деривативів), інвестування ІСІ в цільові облігації підприємств [36, с. 153-157].

01.01.2004 р. набрав чинності ЦК України, із яким пов'язується повне перезавантаження приватноправового законодавства. Закон «Про власність» втрачає чинність, а більш систематизований підхід до унормування речових прав відображається законотворцем у Книзі 3 «Право власності та інші речові права» ЦК України.

Новий кодекс диверсифікував кількість договірних конструкцій, що можуть врегульовувати взаємні права і обов'язки у досліджуваній нами сфері. При збереженні раніше відомих договорів купівлі-продажу речі, міни, дарування, підряду, доручення і комісії, правовий арсенал поповнився попереднім договором, який визначав зобов'язання сторін укласти у майбутньому основний договір після спливу певного строку і на визначених раніше умовах (стаття 635 ЦК України) [256].

На практиці, сторони можуть укладати попередній договір купівлі-продажу

нерухомості та після введення об'єкта в експлуатацію – підписати основний договір, за яким покупець і набуває право власності. Цей договір є однією із доступних опцій ігнорування положень Закону №978-IV, яка цілком природно створює для покупця ризики. До прикладу, він не застрахований від продажу однієї і тієї ж квартири декільком різним суб'єктам, позбавлений можливості контролювати строки будівництва та вимагати його завершення, несе ризики пов'язані із коливанням цін на нерухомість, адже у момент укладення точну ціну як правило не визначають, не може бути впевненим у завершенні будівництва контрагентом, оскільки останній може збанкрутувати або зупинити роботи через непередбачувані обставини.

Главою 77 ЦК України врегульовано особливості здійснення спільної діяльності без створення юридичної особи для досягнення певної мети на підставі договору (статті 1130-1143) [256]. Спільна діяльність може здійснюватися на основі об'єднання вкладів учасників шляхом укладення договору простого товариства або без об'єднання вкладів учасників, а її метою може бути набуття кожним із учасників спільної діяльності права власності на зведений об'єкт нерухомості. Вкладами учасників виступають різноманітні об'єкти цивільних прав: від грошових коштів, майнових прав до трудової участі й професійних навичок. У договорі узгоджують ключові питання спільної діяльності, пов'язані з метою вступу у договірні відносини, порядком взаємодії учасників, їх завданнями, повноваженнями, правовим статусом вкладеного майна тощо.

У сфері будівництва нової нерухомості, розподіл вкладів сторін є доволі типовим. Вкладом будівельної компанії є земельна ділянка, яка належить їй на відповідному правовому титулі, та здійснення робіт зі зведення об'єкта, а вкладами інших учасників – грошові кошти. Важливо, що договором передбачається чітка конкретизація характеристик майбутнього об'єкта та зобов'язання сторін діяти разом для досягнення спільної мети шляхом об'єднання вкладів кожного учасника. Після введення об'єкта в експлуатацію відбувається передача учасникам спільної діяльності їх частини нерухомості та проводиться реєстрація права власності.

Важливим для розвитку цивільних відносин із набуття права власності на нерухомість на первинному ринку стало закріплення у статті 627 ЦК України принципу свободи договору [256]. Він призвів до активного застосування на практиці непойменованих договорів, які надавали умовно законну можливість обходити обмеження щодо шляхів залучення інвестицій у будівництво.

Наприклад, ЦК України, на відміну від свого попередника, допускає можливість купівлі-продажу майнових прав. Вказане дозволило укладати договори купівлі-продажу майнових прав на нерухомість. На жаль, легального визначення цього правочину, як і особливостей його функціонування не передбачено. У науковій літературі пропонують трактувати його зміст таким чином: продавець передає або зобов'язується передати майнові права на об'єкт будівництва покупцеві, а покупець їх приймає або зобов'язується прийняти і сплатити певну грошову суму та набуває право після введення об'єкта будівництва в експлуатацію отримати у власність об'єкт нерухомого майна [5, с. 78].

Варто розуміти, що покупець за цим договором також стикається із рядом ризиків, оскільки його статус законодавчо не забезпечений, він позбавлений можливості контролювати цільове використання коштів, строки будівництва та не застрахований від перепродажу однієї і тієї квартири різними особам.

25.12.2008 р. в умовах глибокої кризи світового фінансового сектору прийнято Закон України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», яким запроваджено антикризовий механізм набуття права власності на житло – оренда з правом викупу. Означеним правовим актом доповнено ЦК України статтею 810¹, відповідно до якої за договором оренди житла з викупом одна сторона - підприємство-орендодавець передає другій стороні - фізичній особі (особі-орендарю) житло за плату на довготривалий (до 30 років) строк, після закінчення якого або достроково, за умови повної сплати орендних платежів, житло переходить у власність орендаря [256].

Порядок оренди житла з викупом було прописано у постанові уряду №274

від 25.03.2009 р., а примірний договір оренди житла з викупом, затверджено наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України №252 від 24.06.2009 р. Цей договір передбачає можливість набути право власності лише на квартири та житлові будинки. Орендар вправі вносити платежі згідно із графіком або здійснити повну оплату достроково та повинен самостійно розраховуватись за надані комунальні послуги. Виконання грошових зобов'язань орендаря, що засвідчується відповідним актом, обумовлює перехід права власності на об'єкт. При цьому орендодавець повинен передати орендарю усі необхідні документи на житло, а також сприяти в оформленні права власності на нього.

З метою подолання наслідків фінансової кризи, що безумовно вплинула на будівельну галузь та послабила купівельну спроможність громадян, Кабінет Міністрів України приймав постанови «Про затвердження Програми розвитку інвестиційної та інноваційної діяльності в Україні» від 02.02.2011 р., у якій визнав будівництво житла пріоритетним напрямком розвитку [168], та «Про затвердження Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013-2026 роки» від 24.10.2012 р., метою якої є створення належних умов для забезпечення молодих сімей та одиноких молодих громадян житлом [166].

Отже, за досить тривалий проміжок часу держава змогла напрацювати нормативний базис, який заклав необхідний фундамент для розвитку відносин на ринку нерухомості. Відходячи від старих підходів та напрацьовуючи нові, законодавець сформував певний комплекс механізмів, пов'язаних із набуттям права власності на первинну нерухомість, який беззаперечно сприяв правовій визначеності і встановив потрібні рамки функціонування суб'єктів первинного ринку. Так, дійсно, у цьому складному процесі не обходилося без законодавчих змін. Проте, ситуація, за якої суспільні відносини врегульовують одномоментно та при цьому ефективно, безпомилково є неможливою, через варіативність, непередбачуваність об'єкта нормативного впливу.

Станом на сьогодні, історія розвитку досліджуваного правового регулювання не завершилась. Її новий етап ознаменується прийняттям Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які

будуть споруджені в майбутньому» №2518-IX від 15.08.2022 р. (надалі – Закон №2518-IX) [152]. У пояснювальній записці до нього вказано, що прийняття нормативно-правового акта спричинене недосконалістю існуючих шляхів інвестування та фінансування будівництва нерухомості, які є декларативними, а відтак, не можуть у повній мірі захистити права інвесторів у будівництво [150].

З викладеним неможливо не погодитися. Отримані результати аналізу доступних механізмів фінансування будівництва для набуття права власності на первинну нерухомість підтверджують очевидну потребу в конструюванні сучасних підходів до нормативного оформлення залучення коштів у зведення нерухомості, які б мінімізували ризики для сторін правочинів та сприяли формуванню стабільного середовища для реалізації майнових інтересів громадян.

На аналогічному наголошує і А. В. Мельник. Вчений зауважує, що передумовою прийняття Закону №2518-IX було те, що існуючі шляхи інвестування та фінансування будівництва об'єктів нерухомості не могли у повній мірі захистити права інвесторів у будівництво від недобросовісних забудовників. Тому, цей Закон був одним з найбільш очікуваних серед інвесторів в житлову нерухомість та звичайних громадян, які хотіли б покращити свої житлові умови [110, с. 3].

Закон №2518-IX покликаний забезпечити прозорість первинного ринку нерухомості та дієві механізми захисту прав інвесторів. Це особливо важливо в умовах економічної нестабільності ринку та викликів, які поставив перед бізнесом воєнний стан. Цікаво, що ще до його прийняття Г. Я. Тріпутьський відмічав посилення захисту прав інвесторів як одну із найбільш важливих характеристик Закону №2518-IX [240, с. 103]. Серед численних його нормотворчих новел виокремимо новий для українського законодавства вид правочину – договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), що суттєво трансформує ринок первинної нерухомості, змінюючи існуючі механізми залучення коштів від інвесторів [49, с. 167]. Саме вказаний договір виступатиме безпосереднім інтересом нашої наукової зацікавленості та буде аналізуватися далі у рамках даного дисертаційного дослідження.

Прийняття закону сфері гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, обумовило ряд змін до низки правових актів. Наприклад, зі статті 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» виключено згадувану вище норму, яка обмежувала способи фінансування будівництва. Відтепер, залучення коштів від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, для спорудження об'єкта нерухомого майна може здійснюватися виключно за допомогою таких конструкцій: договір купівлі-продажу неподільних об'єктів незавершеного будівництва/майбутніх об'єктів нерухомості (частки неподільного об'єкта незавершеного будівництва), договір про участь в фонді фінансування будівництва, шляхом емісії цільових корпоративних облигацій (стаття 6 Закону №2518-IX) [152].

Зміни торкнулись і ЦК України, Законів України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003 р., «Про кооперацію» від 10.07.2003 р., «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» від 23.02.2006 р.

Систему нового правового регулювання, окрім Закону №2518-IX, складають також постанови Кабінету Міністрів України «Про визначення мінімального розміру гарантійної частки будівництва об'єктів нерухомого майна» від 03.01.2023 р., «Деякі питання реалізації Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»» від 21.04.2023 р., «Деякі питання виконання вимог Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»» від 13.06.2023 р. У своїй сукупності вони покликані деталізувати положення базового закону й закласти підґрунтя для функціонування оновленої моделі інвестування у нерухомість.

Постійна трансформація правового поля у сфері набуття права власності на первинну нерухомість демонструє прагнення законодавця створити передбачувані та стабільні умови для інвестування. Наперед зазначимо, що впровадження спеціалізованих правових інструментів свідчить про поступовий перехід від фрагментарного підходу до комплексного врегулювання. Оновлене нормативне

середовище покликане не лише налагодити взаємодію між учасниками ринку, а й підвищити довіру до інституту інвестування у будівництво.

У підсумку, варто визнати, що у своєму становленні досліджуване правове регулювання пройшло довгий шлях, постійно спрямовуючи вектор свого розвитку на удосконалення. Пропонуємо умовно розподілити процес його розвитку на декілька етапів:

1. Етап становлення, який охоплює період з 1991 року до початку 2000-х років. У цей проміжок часу відбувається перехід від адміністративно-планової до ринкової економіки, у зв'язку із чим запроваджується інститут права власності та проводиться приватизація житлового фонду. Останні забезпечені відповідними нормативно-правовими актами: Законом «Про власність» від 07.02.1991 р. та «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19.06.1992 р. У цей часовий відрізок державна політика спрямована на розвиток ринку нерухомості, поживлення ділової активності та формування тенденції до придбання первинного житла за допомогою існуючих механізмів. Попри проблеми із пропозицією та попитом на первинному ринку, серед доступних механізмів придбання майна можна виокремити договори купівлі-продажу, міни, дарування, капітального будівництва, доручення, комісії, договори про інвестиції у сферу будівництва, договори про пайову участь у будівництві, у тому числі у житлово-будівельному кооперативі.

2. Етап розвитку, який охоплює період з початку 2000-их до середини 2022 року. На відміну від попереднього етапу, законодавець активно приймає нові нормативно-правові акти, предметом яких виступають раніше нерегульовані відносини, оновлює застаріле цивільне законодавство, розширює приватноправові механізми для придбання первинної нерухомості та схеми інвестування і фінансування будівництва житла, за рахунок чого покращує правове становище учасників ринку, зокрема інвесторів, зацікавлених у набутті правового титулу власника. Відповідний процес не можна називати бездоганним, адже через недосконалість викладу правових норм і правові прогалини в уже прийняті нормативні акти неодноразово вносилися зміни.

У цей період впроваджено попередні договори, договори про спільну діяльність, договори оренди з правом викупу, а також такі механізми фінансування будівництва, що забезпечують набуття права власності на новозбудоване майно, як фонди фінансування будівництва, інститути спільного інвестування, емісія цільових облігацій. Поряд з цим, створюються умови для укладення непойменованих договорів, зокрема, договору купівлі-продажу майнових прав.

3. Новітній етап, перебіг якого розпочався 15.08.2022 р. із прийняттям Закону №2518-IX. Останній реформував законодавство у досліджуваній нами сфері, запропонувавши абсолютно новий підхід до опосередкування непростих за своєю структурою і змістом правовідносин. Ефективність приписів цього нормативно-правового акта ще тільки буде випробувана часом і практичним застосуванням.

1.2. Правова природа майбутнього об'єкта нерухомості та спеціального майнового права, як ключових елементів новітнього регулювання на ринку первинної нерухомості

Безперервні взаємозв'язки, які виникають між тими чи іншими суб'єктами, засвідчують динамічність суспільних відносин. У цьому процесі активно розвиваються різноманітні сфери суспільного життя (економічна, політична, соціальна, духовна, екологічна), забезпечуючи тим самим належні умови для виникнення нових об'єктів, що становлять інтерес учасників суспільних відносин і здатні задовольняти їх потреби.

Зацікавлені суб'єкти змушені адаптуватися до нових умов, формуючи правові та соціальні механізми для врегулювання відносин, пов'язаних із новими об'єктами. Такий розвиток забезпечує прогрес і порядок у суспільстві.

Не є виключенням і відносини із залучення коштів фізичних та юридичних осіб в будівництво нерухомості. У останні роки галузь українського житлового будівництва невпинно розвивається, а кількість інвестицій у таке будівництво

зростає у геометричній прогресії. Як правило, у межах цих відносин інвестору не вдається набути право власності на об'єкт нерухомого майна одномоментно або ж у короткий часовий проміжок, адже підготовка, організація та зведення такого об'єкта є тривалим процесом, який вимірюється роками. При цьому до моменту завершення будівництва права інвестора є або недостатньо захищеними, або незахищеними взагалі. Хоча легальні шляхи інвестування максимально диверсифіковані, вони залишаються недосконалими, пропонуючи інвесторам доволі обмежене коло гарантій.

Тривалий час цивільно-правові відносини щодо купівлі-продажу ще не збудованого майна регулювалися сукупністю нормативних актів, серед яких чільне місце відводилося Законам України «Про інвестиційну діяльність» та «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», як спеціальним нормативно-правовим актам, а також ЦК України та Господарським кодексом України, як загальними нормативно-правовими актами. Разом з цим, як правильно зазначає А. Полянничко, відповідні спеціальні нормативні акти фактично не робили можливим укладення легальних правочинів щодо майбутньої нерухомості, право власності на яку не оформлене на момент виникнення договірних відносин. У той же ж час, практика засвідчила багаточисельні факти продажу квартир забудовником ще на етапі будівництва за посередництва різномірних «псевдоінструментів», серед яких, майнові права, деривативи, попередні договори тощо. По суті, ціла низка договорів спрямована лише на те, аби покупець заплатив гроші за житлову нерухомість, отримавши у результаті її у власність після завершення будівництва [132].

Проблеми, які роками накопичувалися на ринку нерухомості, зумовили потребу врегулювати досліджувані відносини таким чином, щоб об'єкт нерухомого майна, який ще перебуває на стадії проектування або будівництва, міг виступати об'єктом правочинів, а права особи, яка вкладає кошти у будівництво, були забезпечені ефективними правовими механізмами.

Реакція законодавця на відповідні потреби ринку нерухомості та інвесторів у такий ринок проявилася через прийняття Закону України «Про гарантування

речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», яким уведено у правове поле абсолютно новий для національного права об'єкт – майбутній об'єкт нерухомості (надалі – МОН). Таке нововведення спрямоване на оновлення підходів до врегулювання правовідносин, пов'язаних з інвестуванням у ще не збудовані об'єкти.

Закон №2518-IX розкриває зміст МОН таким чином: це 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 (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо). Майбутні об'єкти нерухомості поділяються на майбутні об'єкти житлової нерухомості (квартира, інше житлове приміщення тощо) та майбутні об'єкти нежитлової нерухомості (гаражний бокс, інше нежитлове приміщення, машиномісце тощо) [152]. Легальна дефініція МОН спонукає до виокремлення його специфічних ознак, не притаманних традиційним уречевленим об'єктам, зокрема, набуття ознаки оборотоздатності на стадії проектування або будівництва; формалізація через проектну документацію на будівництво та реєстрацію спеціальних майнових прав; перспективність набуття статусу самостійного об'єкта нерухомого майна (після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта).

А. В. Мельник стверджує, що законодавча дефініція МОН не позбавлена недоліків, адже відзначається дублюванням. Науковець зауважує, що більш вірним було б застосувати наступну дефініцію МОН – це 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 житлової нерухомості (квартира, інше житлове приміщення тощо) та/або майбутнім об'єктом нежитлової нерухомості (гаражний бокс, інше нежитлове приміщення, машиномісце тощо) [111, с. 28].

На нашу думку, хоча зауваження А. В. Мельника є слухними з позиції

забезпечення чіткості юридичних формулювань, чинну дефініцію не слід піддавати критичній оцінці. У ній справді мають місце повторення окремих словесних конструкцій, проте їх використання можна вважати допустимими. Обидва підходи мають право на існування та вони не є взаємовиключними.

Видається, що більш нагальним питанням, яке потребує більш детального вивчення, слід вважати питання статусу МОН у правовому вимірі. Зокрема, надаючи легальне визначення досліджуваного об'єкта та врегульовуючи загальні питання пов'язані із ним, законодавець залишає правовий статус МОН не до кінця визначеним, не вказуючи прямо на його належність до об'єктів цивільних прав. Відповідна вказівка відсутня не лише у спеціальному нормативно-правовому акті, але й у статті 177 ЦК України [256]. Варто наголосити на тому, що мова не йде про необхідність включення МОН до положень статті 177 ЦК України, а саме про визначеність спеціального законодавства щодо належності МОН до об'єктів цивільних прав та притаманність їм відповідних правових характеристик.

Чітка ідентифікація МОН в якості об'єкта цивільних прав потребує дослідження та розкриття змісту та правових характеристик останнього. Правильне розуміння терміну «об'єкт цивільних прав» дає змогу досягнути, на що саме можуть бути спрямовані права та обов'язки учасників цивільних відносин та задля чого зацікавлені суб'єкти вступають у цивільні відносини.

Відповідно до статті 177 ЦК України об'єктами цивільних прав є речі, гроші, цінні папери, цифрові речі, майнові права, роботи та послуги, результати інтелектуальної, творчої діяльності, інформація, а також інші матеріальні та нематеріальні блага [256].

З процитованої норми випливає, що основний акт цивільного законодавства не надає дефініції ключового для науки цивільного права поняття та не містить згадки про його ознаки, виходячи з яких можна було б класифікаційно віднести певне благо до об'єктів цивільних прав. Фактично, стаття 177 ЦК України обмежується перерахуванням складових, які охоплюються родовим для них поняттям. При цьому їх перелік є лише орієнтовним, приблизним, невичерпним [57, с. 155], що ускладнює можливість розглядати об'єкти цивільних прав як

завершену систему із чітко визначеними контурами.

З одного боку, можна говорити про гнучкість правової норми, її здатність реагувати на суспільні зміни, врегульовуючи нові ситуації відповідно до потреб конкретного періоду розвитку суспільних відносин. Проте, з другого боку, у міру появи нових об'єктів (у нашому випадку, це – МОН) можуть виникати труднощі з їх правовою кваліфікацією. Неправильна оцінка таких об'єктів здатна призвести до небажаних наслідків у вигляді невірної правозастосування, неефективних охорони і захисту прав та інтересів суб'єктів цивільного права тощо.

В умовах відсутності нормативного визначення, заповнити дефінітивну прогалину повинні були б представники наукової спільноти. Разом з цим, через різнобічність думок вчених виробити спільний підхід до праворозуміння не вдалося, а тому дискусії за цим напрямком тривають і сьогодні. Так, Ю. Є. Ходико поділив усі наукові концепції щодо розуміння об'єктів на:

- плюралістичну, представники якої стверджують про множинність об'єктів правовідносин. Ця концепція охоплює декілька різносторонніх теорій. Перша із них зводиться до розподілу об'єкта на юридичний об'єкт зобов'язання, якими є поведінка зобов'язаної особи, та на матеріальний об'єкт. Друга виражає думку про те, що норма права і правовідношення має один єдиний об'єкт – фактичні суспільні відносини, до яких можуть входити речі, що розглядаються як складова цього об'єкта (спеціальний об'єкт). Третя теорія згрупує висловлені ідеї щодо розуміння об'єкта залежно від виду цивільного правовідношення. До прикладу, об'єктом юридичного правовідношення є такі засоби реалізації інтересу як речі та дії; речового лише речі, а зобов'язального лише дії. Четверта ж теорія передбачає розуміння об'єктів як благ, перелік яких є множинним та включає речі, послуги, особисті нематеріальні блага та інші.

- моністичну, представники якої стверджують про існування єдиного об'єкта правовідносин. Ця концепція включає в себе дві основні теорії. Одні науковці вважають, що об'єктом є дії (поведінка) зобов'язаної особи (при цьому окремі представники цієї теорії поряд із об'єктом виокремлюють предмет правовідносин, відносячи до нього речі, продукти духовної творчості, а також

саму дію як таку). Інші ж відстоюють позицію щодо розуміння об'єкта як реальної речі матеріального світу. Існують також репрезентації моністичної концепції, які розглядають об'єкт як волю та свідомість зобов'язаної особи; правовий режим; поведінку, яка спрямована на матеріальне благо [249, с. 52-54].

У рамках нашого дослідження вважаємо за правильне підтримати теорію, згідно із якою об'єктом цивільних прав є будь-які матеріальні й нематеріальні блага, з приводу яких виникають цивільні правовідносини [254, с. 146]. Наведений підхід фактично відображений законодавцем у ЦК України та, як констатує С. О. Сліпченко, став доктринальним, позаяк набув загального або, принаймні, панівного визнання серед провідних, авторитетних правників, які працювали над розробкою проекту ЦК України [229, с. 128.]. Його притримуються також Ю. Є. Ходико [249, с. 54], С. І. Шимон [266, с. 224], І. А. Бабецька [8, с. 169], О. В. Даниленко [57, с. 155].

Під благом, як категорією через яку розкривають зміст об'єкта цивільних прав, розуміють усе, що здатне задовольняти певні потреби людини. Благами є явища, дії, речі, нематеріальні цінності, а право, при цьому, створює умови для нормального використання цих благ [87, с. 132]. Як у економіці, так і у праві характерними ознаками блага є, по-перше, наділеність корисними властивостями, по-друге, корисні властивості і здатність задовольняти потреби мають бути відкриті та усвідомлені людиною, по-третє, належність або доступність особі, перебування у межах її досяжності [228, с. 88].

Принагідно зауважимо, що тривалі дискусії точаться також з приводу співвідношення понять «об'єкт цивільних прав» і «об'єкт цивільних правовідносин». Детально різнобічність думок у цій частині досліджувала у своїй роботі С. І. Шимон [266], а тому не будемо зупинятись на кожній із них. Водночас, для правильного розуміння нашого дослідження підтримаємо домінуючу в науковій юридичній літературі позицію про тотожність цих понять. Її висловлювали, зокрема уже згадані вище вчені С. І. Шимон [266, с. 224], С. О. Сліпченко [228, с. 94], С. Й. Литвин [99, с. 173] та інші. Окрім цього, відповідна позиція фактично відображена О. В. Дзерою, Н. С. Кузнецовою,

Р. А. Майдаником [252, с. 218].

Таким чином, об'єкт цивільних прав є благом, яке наділене корисними властивостями та яке, за умови відкритості та доступності учасникам цивільних відносин, здатне задовольняти їх різноманітні потреби. Усвідомлення цих корисних властивостей та бажання отримати їх стимулює зацікавлених суб'єктів спрямовувати суб'єктивне право і суб'єктивний обов'язок на конкретне благо, вступаючи у відповідні правовідносини. З приводу таких об'єктів (благ) виникає, змінюється чи припиняється цивільне правовідношення. У разі, якщо суспільні відносини (в тому числі цивільні), позбавлені об'єкта, то вони стають безглуздими [73, с. 52].

Ми переконані, що МОН також є одним із тих благ, яке завдяки своїм якостям, пристосованим для задоволення цілком конкретних потреб, спонукає людей вступати у правові зв'язки. Ми виходимо із того, що він наділений всіма іманентними ознаками об'єктів цивільних прав, а відсутність прямої нормативної вказівки на його родову приналежність не унеможлиблює кваліфікацію МОН як такого, щодо якого можуть виникати і виникають цивільні права та обов'язки [53, с. 116]. Таким чином, притаманність для МОН специфічних ознак, зазначених вище у параграфі, не унеможлиблює природну характерність для МОН загальних ознак об'єкта цивільних прав, однак визначає його специфічну правову природу.

Станом на сьогодні у ЦК України ні прямо, ні опосередковано не встановлено ознак об'єктів цивільних прав, які були б спільними для усього їх різноманіття. Законодавчих змін за цим напрямком найближчим часом очікувати не доводиться. Для того, щоб стимулювати нормативні перетворення, важлива залученість представників наукової спільноти. Висловимо солідарність із позицією Н. М. Грабара про те, що сучасне розуміння об'єкта цивільних прав повинно ґрунтуватися на характерних ознаках, які властиві всім об'єктам і враховувати їх особливу правову природу [41, с. 205]. Універсальність ознак об'єктів цивільних прав виступає важливою умовою забезпечення єдності тлумачення і застосування цивільного законодавства, а тому їх напрацювання варто відносити до пріоритетного вектору розвитку вітчизняної цивільно-правової

доктрини. На наше переконання, відсутність чітких та зрозумілих загальних ознак об'єктів цивільних прав ускладнює праворозуміння, спричиняє неоднакове застосування норм у судовій практиці та здатна породжувати проблеми у правовому регулюванні нових об'єктів цивільних прав, що виникають у зв'язку із розвитком цифрової сфери, інтелектуальної власності, корпоративних прав, а також досліджуваної нами царини.

У спеціалізованій науковій літературі мають місце окремі спроби кристалізувати загальні для об'єктів цивільних прав ознаки. Для того, щоб детальніше розкрити наше твердження звернімося до напрацювань В. Л. Скрипника, який визначив такі спільні ознаки об'єктів цивільних прав: (1) наявність правової регламентації (лише за наявності впровадженого правового режиму те чи інше явище може бути елементом правовідношення); (2) корисність (здатність задовольняти потреби учасників цивільних правовідносин). На думку вченого, ця ознака є факультативною, оскільки існує низка об'єктів, які з практичної позиції нікого можуть не цікавити і володільці яких хочуть взагалі їх позбутися. Зважаючи на це, він вважає за правильне дефініювати об'єкт цивільних прав не як благо, яке здатне задовольняти потреби учасників цивільних відносин, а як благо на яке спрямований інтерес суб'єкта цивільного права; (3) сталість (унаслідок відчуження, зміни правовласника об'єкт зазвичай не змінює своїх основних якісних ознак) [221, с. 18, 19].

На заперечуючи перелік визначених науковцем характеристик, висловимо власне застереження щодо факультативності такої риси як корисність. На нашу думку, її слід розглядати як загальну ознаку. Така позиція ґрунтується на такому: оскільки об'єкти цивільних прав за своїм змістом є благами, то вони відповідно наділені усіма ознаками притаманними благому, про які ми уже зазначали вище та до яких відноситься і корисність. Схожої думки притримується і Ю. Є. Ходико, який зазначив що корисність – одна з найважливіших ознак, що дає можливість визнати благо як об'єкт [249, с. 55].

Ознака корисності проявляється, як видається, у спрямованості на задоволення інтересів учасників цивільних правовідносин.

Ще однією загальною особливістю об'єктів, про яку не було згадано вище, є визначеність (відособленість, дискретність), яка дає можливість панування, монополії та дозволяє індивідуалізувати кожний об'єкт, конкретизує його. Виділяють два аспекти визначеності: (1) визначення меж об'єкта для того, щоб чітко встановити, з приводу чого саме виникають правовідносини, на що поширюється суб'єктивне право й де воно закінчується, право на що підлягає захисту, де його межі; (2) визначеність у розумінні відокремлення одного блага від іншого, найближчого, суміжного або навіть аналогічного [228, с. 97, 98]. Вважаємо, що усі зазначені прояви МОН іманентно проявляються у змісті такої ознаки МОН як правова визначеність.

З урахуванням викладеного зазначимо, що правове регулювання МОН забезпечене Законом № 2518-IX, яким встановлено особливий правовий режим для досліджуваного об'єкта, зокрема надано його дефініцію, впроваджено умови його перебування в цивільному обороті, окреслено механізми переходу цього об'єкта від однієї особи до іншої, визначено ключові питання, пов'язані із правами відносно МОН та їх змістом тощо [152]. Окремі питання, пов'язані із його функціонуванням передбачено підзаконними нормативно-правовими актами, зокрема постановами Кабінету Міністрів України № 8 від 03.01.2023 р. [153], № 378 від 21.04.2023 р. [64], № 596 від 13.06.2023 р. [62] та іншими документами.

З наведеного вище випливає, що МОН перебуває у сфері дії вітчизняного права, наділений «правовою оболонкою», а отже може бути частиною цивільних відносин. Таким чином, для нього однозначно характерною є така загальна ознака об'єктів цивільних прав як нормативна визначеність.

Майбутній об'єкт нерухомості безперечно наділений корисними властивостями. У першу чергу, він є важливим інструментом, завдяки якому вдається задовольнити потреби учасників цивільних відносин у нерухомості. Так, його придбання є необхідною умовою для набуття права власності на реальний об'єкт нерухомого майна, який після завершення будівництва буде уведено в експлуатацію. Без набуття прав на такий об'єкт неможливо говорити про виникнення статусу власника, а отже й про подальше задоволення потреб людини

у житлі, комфорті, відпочинку та інших. Тобто, МОН, існуючи як об'єкт цивільних прав первинно у немайновій формі, має властивість трансформуватися у нову тілесну форму. У кінцевому результаті він набуває нової тілесної форми об'єкта нерухомості і визначає у суб'єкта, який його придбав, статус власника з усіма його повноваженнями.

Таким чином, для МОН притаманні загальні ознаки як об'єкта цивільних прав, зокрема нормативна визначеність та корисність. Однак, подальше розкриття таких загальних ознак виводить нас на спеціальні кваліфікаційні ознаки МОН, характерні лише для нього. Зокрема, нормативна визначеність, яка дозволяє надати такому безтілесному об'єкту правової форми дозволяє стверджувати, що саме завдяки нормативному регулюванню такий об'єкт вводиться у правову площину, незважаючи на відсутність його уречевленої форми та відсутність можливості реєстрації класичного права власності на нерухомість.

Як наслідок, в даному випадку є підстави стверджувати про застосування законодавцем механізму правової фікції, тобто МОН стає явищем соціальної реальності через визнання його існування державою шляхом державної реєстрації спеціального майнового права на МОН, що є передумовою для набуття властивостей оборотоздатності МОН.

Корисність як загальна ознака об'єктів цивільних прав, проектуючись на МОН, також набуває спеціальних характеристик та якостей. Зокрема, про цінність МОН свідчить його інвестиційний потенціал. Хоча до моменту завершення будівництва МОН не є фізично доступним, він все ж може бути розцінений покупцями як джерело доходу. На момент придбання його ціна як правило фіксується на низькому рівні, що пов'язано із тривалістю будівництва, невизначеністю та ризикованістю робіт, пов'язаних зі зведенням нерухомості. Проте, у міру виконання таких робіт, звершення певних етапів будівництва його вартість поступово зростатиме, що дозволить інвестору реалізувати МОН за вищою ціною, а отже отримати дохід. Відтак, досліджуваний об'єкт є корисним інвестиційним активом та може бути частиною стратегії довгострокового накопичення капіталу.

З погляду продавця, МОН є корисною опцією, завдяки якій вдається прямо й опосередковано залучити кошти для будівництва об'єкта нерухомого майна та, відповідно, досягти прибутку від продажу ще не зведеної нерухомості. Акумуляована сума забезпечує продавцю фінансову підтримку для покриття необхідних витрат, полегшує фінансове навантаження, обумовлене значним обсягом організаційних заходів та підрядних робіт.

Заінтересовані учасники цивільних відносин простежують (усвідомлюють) причинно-наслідковий зв'язок між власними потребами та реальною можливістю їх задоволення за посередництва МОН, адже вступають у відповідні договірні відносини. Завдяки нормативно передбаченому праву вчиняти юридично значимі дії стосовно МОН тій чи іншій особі вдається підпорядкувати корисність досліджуваного об'єкта у власних інтересах. Доступність (відкритість) до володіння цим об'єктом прямо пов'язана з введенням МОН у цивільний оборот та дозволом широкому колу суб'єктів здійснювати суб'єктивні права і виконувати обов'язки щодо нього. Відкритість, про яку ми говоримо, не є декларативною, а має дійсний прояв на практиці, що підтверджується проведенням реєстрації прав на такі об'єкти [115].

З огляду на це, констатуємо, що МОН притаманні усі загальні ознаки блага, а його оцінка як корисності є правильною [53, с. 117-118].

Для розкриття ознак сталості та визначеності, слід зрозуміти, що саме відображає собою досліджуваний об'єкт, більш детально розкривши його правову природу та специфіку.

Насамперед зазначимо, що у статті 177 ЦК України встановлено множинність об'єктів цивільних прав, які об'єднані в єдину логічно-послідовну систему. Як зазначає С. О. Сліпченко, залежно від своєї природи, усі об'єкти поділяються на ті, що мають фізичну субстанцію і належать до матеріального світу, тобто матеріальні, а також ті, що не мають фізичної субстанції і не належать до матеріального світу, тобто нематеріальні. Останні науковець пропонує класифікувати на нематеріальні блага (об'єкти права інтелектуальної власності, інформація, особисті немайнові блага), та інкорпоральні блага (мають

нематеріальну природу та не включені до нематеріальних благ). Згідно із його твердженнями, поза межами цієї дихотомії об'єкти цивільних прав існувати не можуть [227, с. 93, 94].

Таким чином, впроваджена у ЦК України класифікація базується на критерію матеріальності. Намагаючись упорядкувати об'єкти цивільних прав та визначити критерії для їх розподілу, законодавець тим самим впроваджує певні рамки системи таких об'єктів.

За своєю природою МОН є нематеріальним об'єктом, що прямо впливає із нормативних положень. Фактично, він є уособленням нерухомого майна, що лише буде створено [51, с. 125]. Відсутність уречевленої форми унеможливорює віднесення МОН до об'єктів, для яких наявність фізичної субстанції є визначальним та водночас дає підстави стверджувати про його класифікаційну належність до нематеріальних інкорпоральних благ. Така ознака, на нашу думку є іще однією кваліфікаційною ознакою МОН.

Коли ідеться про МОН, ми не можемо говорити про такий об'єкт у якості майбутньої окремо зведеної будівлі. Незалежно від свого типу (квартира, машиномісце тощо), він завжди входить до складу подільного об'єкта незавершеного будівництва (будинок, споруда), тобто об'єкта, який буде споруджено в майбутньому, щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт, який не прийнято в експлуатацію та який згідно із проектною документацією складається не менше як із двох МОН. У той же ж час, він не може бути частиною неподільного об'єкта незавершеного будівництва, що виливає із пункту 7 частини 1 статті 1 Закону № 2518-IX [152]. Таким чином, очевидно, що перманентна належність МОН до складу подільного об'єкта незавершеного будівництва є його невід'ємною кваліфікаційною ознакою, що відображає специфіку його правового режиму.

Наведене дозволяє розглядати подільний об'єкт незавершеного будівництва як своєрідне ціле, у нерозривному зв'язку із яким перебуває певна кількість його окремих частин, тобто МОН. За своїм змістом такий зв'язок є правовим та відображається спочатку у проектній документації. Окрім цього, він проявляється

у зобов'язальних відносинах із купівлі-продажу, позаяк сторони фіксують у договорі не лише інформацію щодо МОН, але й відносно подільного об'єкта незавершеного будівництва, складовою частиною якого є відповідний МОН.

У міру завершення будівництва, поступового переходу елементів зв'язки «ціле та частина» у статус самостійних об'єктів нерухомого майна зв'язок, про який ми говорили вище, трансформуватиметься у фізичний, тобто структурна єдність та просторова взаємозалежність згаданої зв'язки матимуть матеріальне втілення у об'єктивній реальності.

Будучи своєрідною візуалізацією об'єкта нерухомості, МОН наділяється переліком ідентифікуючих ознак. Це дозволяє надати йому зрозумілої для стороннього спостерігача форми, сприяє індивідуалізації образу кожного такого об'єкта серед інших благ того ж походження. Оскільки згідно із нормативним визначенням існування МОН передбачається проектною документацією, то саме у ній першочергово відображаються усі технічні, економічні та інші параметри об'єкта, описуються основні конструктивні елементи, зазначаються відомості щодо інженерно-технічного обладнання тощо.

Кількість відповідних характеристик у будівельній документації настільки варіативна, що процес вирізнення одного об'єкта може виявитися доволі клопітким та часозатратним, однак, слід визнати, не безрезультатним. Така деталізація вочевидь обумовлена суб'єктами своєї спрямованості, а саме забудовником, якому потрібно виконувати роботи у суворій відповідності з кресленнями, технічними і будівельними вимогами, та замовником будівництва, який використовує відповідні відомості для планування бюджету та контролю виконання робіт [53, с. 118-119].

Задля потреб ефективності та досягнення цілей цього дослідження більш зручним було б виокремити такі маркери-ідентифікатори МОН, завдяки яким будь-який суб'єкт зможе вирізнити один такий об'єкт від іншого. На нашу думку, ключовими із таких ознак, на які слід звернути увагу, є ті, що фіксуються на момент проведення первинної реєстрації спеціального майнового права на МОН у Державному реєстрі прав на нерухоме майно. Зокрема, статтею 13 Закону №1952-

IV передбачено, що на кожен МОН відкривається новий розділ, формується реєстраційна справа, присвоюється реєстраційний номер відповідному об'єкту та вносяться такі ключові дані відносно нього:

- інформація щодо типу МОН, тобто чи буде він квартирою, гаражним боксом, машиномісцем, чи іншим житловим або нежитловим приміщенням;
- загальна та (за наявності) житлова площа приміщень МОН, які відображені у проектній документації на будівництво;
- адреса об'єкта будівництва (у разі, якщо таку було присвоєно об'єкту);
- відомості про ідентифікатор об'єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва [164]. Такий ідентифікатор демонструє незмінний унікальний набір даних (послідовність символів), що присвоюється об'єкту будівництва автоматично програмними засобами Реєстру будівельної діяльності електронної системи та використовується для ідентифікації такого об'єкта [63].

Перелічені характеристики пропонуємо конституювати як основні, адже, по-перше, вони мають важливе значення, з позиції офіційного визнання існування об'єкта державою; по-друге, саме завдяки ним держава в особі повноважних органів здійснює розрізнення майбутніх об'єктів; по-третє, їм відведено важливу роль у договірних відносинах із купівлі-продажу, адже стаття 13 Закону №2518-IX також згадує відповідні ознаки, відводячи їм роль істотних умов договору [152].

Якщо ж говорити про більш широкую конкретизацію, то доповнити перелік ознак вдається завдяки договору як правовому інструменту. У статті 13 Закону №2518-IX законодавець зобов'язав в обов'язковому порядку відображати у договорі:

- інформацію щодо основних технічних характеристик МОН, а саме функціонального призначення, секції (під'їзду), поверху, на якому розміщено об'єкт; загальної площі об'єкта згідно з проектною документацією (у тому числі функціонального призначення та площі окремих приміщень у складі об'єкта), опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання;

- номер відомостей про спеціальне майнове право на МОН у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;
- графічне зображення схеми будівельного плану МОН із зазначенням назви та площі всіх його приміщень, розміщення об'єкта на поверсі [152].

Хоча застосування цих ознак і обмежується договірними відносинами, ми не можемо проігнорувати їхнє практичне значення. На рівні зобов'язання, вони дозволяють покупцю чітко (на скільки це взагалі виправдано) сформулювати свої очікування щодо об'єкта нерухомості та контролювати діяльність контрагента, висловлювати йому власні претензії, виставляти вимоги у разі відхилення від погоджених умов.

Увесь набір специфічних характеристик індивідуалізує МОН, робить його конкретним благом, яке може перебувати під владою визначеної особи, бути контрольованим нею. У своїй сукупності вони дають змогу найбільш точно вирізнити один об'єкт серед інших аналогічного порядку та встановити, на що поширюється суб'єктивне право і з'ясувати його межі.

Більшість із цих ознак могли б бути притаманними і матеріальним об'єктам, зокрема нерухомому майну. Дійсно, якщо прибрати згадку про МОН та замінити його на нерухоме майно, то може скластися враження, що ідеться про матеріальний об'єкт цивільних прав. Проте, саме завдяки нематеріальній правовій природі досліджуваного об'єкта його ознаки набувають специфіки, нетипової для будь-яких інших нематеріальних об'єктів цивільних прав. Вказане, з одного боку, вирізняє МОН серед об'єктів своєї класифікаційної належності, та, з другого боку, демонструє тісний зв'язок між МОН та тим реальним матеріальним об'єктом, яким він стане у майбутньому.

Враховуючи викладене вище, можемо зробити висновок про те, що МОН наділений такою загальною ознакою об'єктів цивільних прав як відособленість (визначеність), яка щодо спеціального об'єкта – МОН, проявляється у спеціальному порядку. Вона встановлюється спільно через відомості державних реєстрів та умови договорів купівлі-продажу.

Незалежно від зміни зовнішніх обставин, МОН завжди зберігає свою

правову сутність. Зокрема, він залишається самим собою у разі переходу від однієї особи до іншої, не змінюючи при цьому своїх основних якісних характеристик та не припиняючи свого існування. Наведене вказує на сталість досліджуваного об'єкта.

У своєму дослідженні А. В. Мельник, аналізуючи наукову літературу, звертає увагу на те, що МОН це свого часу об'єкт будівництва, який в нормальних господарських умовах є річчю динамічною, тобто не є тотожним самому собі у кожен наступний момент часу, оскільки в процесі будівництва обсяг, характер та вартість ресурсів (робіт, матеріалів, виробів, конструкцій, спеціальних витрат тощо), вкладених до спорудження об'єкта будівництва, безперервно змінюється. Специфічною особливістю зміни суб'єктивних цивільних прав на об'єкт будівництва є безперервна змінність фізичних характеристик об'єкта цих прав [109, с. 226].

Підстав заперечувати відповідні твердження у нас немає, адже вони відображають дійсний зміст досліджуваних відносин. Однак, все ж відзначимо, що зміна технічних характеристик МОН не свідчить про відсутність у нього ознаки сталості, адже він не припиняє свого існування та залишається майбутнім об'єктом нерухомості як таким [53, с. 120].

Отже, наше твердження про кваліфікацію МОН як об'єкта цивільних прав є цілком обґрунтованим. Цікаво, що у проєкті Закону №2518-IX містилось положення про те, що МОН є об'єктом цивільних прав та правочинів за умови якщо спеціальне майнове право на відповідний об'єкт зареєстровано [196], однак у остаточній редакції це положення з незрозумілих причин було виключене.

Вважаємо, що у цій частині законодавець безпідставно допустив правову прогалину, засвідчивши власну правотворчу непослідовність. Такий стан справ не сприяє визначеності досліджуваних відносин, а тому до *lex specialis* слід внести відповідні зміни, чітко вказавши на належність МОН до об'єктів цивільних прав.

Принагідно зауважимо, що поява МОН у правовому вимірі зумовила його активну інтеграцію не лише у царину цивільного права, але й у інші галузі права. Зокрема, у адміністративно-правовій літературі простежується випадки визнання

МОН у якості об'єкта адміністративного права. При формулюванні своїх висновків науковці виходять з ознак, що характеризують МОН, а також те, що МОН залучений до надання адміністративних послуг у сфері державної реєстрації прав [120, с. 141]. Наведене вказує на міжгалузеву природу МОН, як правового феномену, який досліджується представниками різних юридичних напрямків.

Очевидно, що така спеціальна міжгалузєва природа МОН пов'язана із його перманентною трансформацією через проведення комплексу реєстраційних процедур, що якраз і вводить його у сферу адміністративних послуг, однак жодною мірою не впливає на цивільно-правову первинну сутність МОН.

Таким чином, можна констатувати, що правова природа МОН, попри її відносну новизну, поступово інтегрується у доктринальне поле як категорія, що володіє комплексним юридичним змістом і підлягає регулюванню засобами як приватного, так і публічного права.

Справедливим буде визнати, що наведеного вище недостатньо для повноцінної характеристики МОН як об'єкта цивільних прав. Поза увагою залишається ще декілька важливих аспектів, пов'язаних з його функціонуванням, а тому пропонуємо звернути на них увагу.

Усі об'єкти цивільних прав розподіляють за економічним критерієм на майнові блага, тобто 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 немайновими інтересами. У цій 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 [9, с. 144]. Згідно із 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 [265, с. 845].

Майбутній об'єкт нерухомості може бути оцінений у грошовому еквіваленті, здатен бути об'єктом майнового права та, відповідно, виступати об'єктом ринкового обігу, що згодом буде розкрито більш широко. Майновий характер цього об'єкта 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 [57, с. 157].

Майнову цінність цього об'єкта видає сфера його поширення – суспільні відносини, пов'язані із фінансуванням будівництва нерухомості за рахунок залучених вкладів зацікавлених суб'єктів, де якраз і проявляється уже розглянута раніше інвестиційна корисність МОН. Крім того, на цю майновість вказують законодавчі формулювання. Зокрема, у Законі № 2518-IX МОН розглядається як предмет договору-купівлі продажу, за який покупець сплачує встановлену вартість; як об'єкт, інформація про ціну якого в обов'язковому порядку публікується на веб-сайтах замовника, девелопера будівництва, управителя фонду фінансування будівництва тощо [152]. Поряд з цим, Закон №1952-IV 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) [164].

Цілковита інтеграція МОН у сферу майнових відносин підтверджується також нормативно встановленою можливістю визначити грошовий еквівалент його економічної цінності. Обрахування ринкової вартості досліджуваного блага може проводитися у порядку, передбаченому Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (надалі – Закон №2658-III), адже відповідно до статті 3 цього Закону МОН належить до переліку майна, що може оцінюватися [177].

Альтернативною опцією для оцінки вартості МОН є автоматичне визначення оціночної вартості за допомогою електронного модуля Єдиної бази даних звітів про оцінку, що впливає зі статті 172.3 ПК України [131]. Принагідно

зауважимо, що на практиці, наведений спосіб спочатку стикнувся із технічною неможливістю функціонування. Фонд державного майна України, як держатель, розпорядник та адміністратор 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 [247].

Введення будь-якого об'єкта у сферу дії податкового законодавства, додатково підтверджує тезу про його майновість, оскільки податкові відносини, які є предметом правового регулювання, за своєю правовою природою мають владно-майновий характер [248, с. 41], тобто їх об'єктом є саме майнові блага фізичних і юридичних осіб.

Зважаючи на те, що досліджуване благо наділене майновими якостями, то щодо нього впроваджено режим оподаткування операцій із продажу чи обміну. Відповідно до пункту 172.2 статті 172 ПК України 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 [131].

Цікаво, що навіть у випадку прийняття платником податку МОН у подарунок на підставі правочину дарування, його вартість не нівелюватиметься для держави в особі повноважних органів. У таких випадках, він вважатиметься придбаним за вартістю, що дорівнює сумі державного мита, реєстраційного збору чи інших аналогічних платежів, податків та зборів, сплачених у зв'язку з таким даруванням [131].

Для того, щоб уможливити виникнення, зміну та припинення приватноправових відносин щодо МОН, його було наділено здатністю до обороту. У спеціалізованій науковій літературі поняття оборотоздатності

трактують як допустимість здійснення правочинів та інших дій щодо об'єкта цивільних прав у межах цивільно-правових відносин [251, с. 36]. Це особлива властивість блага виступати предметом в цивільному обороті [223, с. 52], в рамках якого відбувається переміщення (рух) об'єктів цивільних прав від одних суб'єктів до інших [273, с. 31].

Як правило, категорію «оборотоздатності» пов'язують із речами, через їхню матеріальність, очевидну відособленість від особи власника, простоту демонстрації переходу речі між суб'єктами. Однак, її не можна зводити лише до речей, оскільки це звужує саму правову категорію поняття об'єктів цивільних прав [222, с. 192]. Серед широкого переліку об'єктів, які перелічені у основному акті цивільного законодавства, оборотоздатністю наділені і неуречевлені блага. До прикладу, В. В. Анатійчук визнає майнові права оборотоздатними об'єктами в силу того, що вони являють собою певну майнову вартість, виступають повноцінними об'єктами цивільно-правового обороту [5, с. 110]. А. О. Кодинець зауважував, що неможливість фізичної передачі інформації як нематеріального блага не означає неможливості її оборотоздатності [82, с. 59].

Отже, факт відсутності у досліджуваного блага матеріального втілення не може ставити під сумнів його здатність до обороту. Майбутній об'єкт нерухомості є об'єктом цивільних прав, щодо якого можуть вчинятися правочини, про що детальніше ітиметься у підрозділі 2.2 цього розділу. Концепція цивільного обороту МОН і його оборотоздатності уже регламентована на нормативному рівні, а тому не може бути проігнорована. Особливості такого обороту покликаний врегулювати Закон №2518-ІХ.

Безумовно, висновок про оборотоздатність МОН не повинен ґрунтуватися виключно на судженні про здатність окремих нематеріальних об'єктів перебувати в обороті та формулюватися, виходячи із самого факту існування особливої правової регламентації. Для встановлення оборотоздатності будь-якого об'єкта необхідно виявити наявність у нього певних ознак. С. А. Сліпченко відносить до таких: корисність (споживча вартість, цінність); доступність для володіння; визначеність (відособленість); об'єктивованість; від'ємність об'єкта від суб'єкта

та здатність бути наданим однією особою іншій; здатність бути оціненим у грошах [228, с. 134]. В. Л. Скрипник також вважає, що для оборотоздатності об'єкт важливо, щоб він був здатен підкорятися волі суб'єкта, міг бути оціненим з точки зору економічних властивостей та задоволення людських потреб [222, с. 193, 194].

Майбутній об'єкт нерухомості наділений якостями корисності, він доступний для панування людиною, є визначеним об'єктом цивільних прав та наділений майновим характером, що уже було розкрито. А відтак, його оборотоздатність є перманентно притаманною для нього якістю.

На додачу до цього, відзначимо, що досліджуване благо не має особистого характеру, тобто не є невід'ємним від свого носія, а тому його перехід від однієї особи до іншої цілком можливий. Однак, для цього обов'язково дотриматися умов встановлених Законом № 2518-ІХ.

Аналіз норм цього Закону засвідчує бажання законодавця виділити нерухомість, яка буде споруджена у майбутньому, у окремий об'єкт за рахунок спеціального майнового права. Останнє становить собою різновид звичайного майнового права та розглядається як право суб'єктивне по відношенню до МОН, на що вказують, наприклад, частини 1, 6 статті 4 Закону № 2518- ІХ, відповідно до яких об'єктами спеціального майнового права є майбутні об'єкти нерухомості; майбутній об'єкт нерухомості належить особі, за якою зареєстровано спеціальне майнове право на такий об'єкт [152].

Реєстрація спеціального майнового права первинно здійснюється замовником та/або девелопером будівництва і є необхідною для забезпечення оборотоздатності МОН. Вказане безпосередньо впливає із частини 3 статті 2 Закону № 2518-ІХ, згідно із якою майбутній об'єкт нерухомості може перебувати у цивільному обороті лише за умови державної реєстрації спеціального майнового права [152]. Недотримання встановленої вимоги тягне за собою юридично значимий наслідок – визнання вчиненого правочину нікчемним. Крім цього, відсутність зареєстрованого спеціального майнового права виключає ситуацію, за якої майбутній об'єкт нерухомості виступатиме у якості предмета договору

відчуження (частина 2 статті 11 Закону №2518-IX) [152].

Таким чином, МОН слід розглядати як окремий об'єкт, який може передаватись однією особою на користь іншої та прийматись останньою за умови наявності зареєстрованого за продавцем спеціального майнового права [52, с. 2.15-2.16]. Аналогічно це стосується і обтяження на користь особи, яка сплатила частково ціну такого об'єкта. Його реєстрація у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно альтернативно, на рівні із спеціальним майновим правом виступає умовою цивільного обороту МОН.

Варто усвідомлювати, що через відмінності у правовій природі, механізм переходу МОН на підставі договору не тотожний механізму переходу речей або майна. Він полягає у перереєстрації спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості. Більше детально питання цивільного обороту МОН за посередництва договірних правочинів буде розкрито нами у інших частинах даної наукової роботи.

У той же ж час, зауважимо, що цивільний оборот може здійснюватися і за межами зобов'язальних правовідносин. Наприклад, у порядку правонаступництва, одним із особливих форм якого є спадкування, тобто перехід прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців) [256]. А. С. Сліпченко констатує, що спадкування є одним із встановлених законодавством форм обороту [225, с. 331]. Реалізація права спадкування дає змогу забезпечити перехід майна, що належало померлому, до інших осіб. Майно спадкодавця переходить до інших осіб у порядку правонаступництва [255, с. 360].

Законодавець увів МОН у межі нормативного впливу інституту спадкового права, регламентувавши у статті 20 Закону №2518-IX, що у разі смерті власника спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості або особи, на користь якої зареєстровано обтяження речових прав на такий об'єкт, до спадкоємця (спадкоємців) переходять відповідні речові права та/або обтяження згідно із законом [152].

Поряд з цим, він доповнив ЦК України статтею 1232-1 «Спадкування прав

та обов'язків за договором оренди житла з викупом, договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), договором про участь у фонді фінансування будівництва». Вона передбачає, що до спадкової маси включаються права та обов'язки спадкодавця за договором купівлі-продажу МОН, що належали йому на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті. У разі припинення життєдіяльності людини, її права та обов'язки за договірним зобов'язанням, спеціальне майнове право та/або обтяження речових прав на МОН переходять до правонаступника. Факт спадкування визнається самостійною підставою для державної реєстрації за спадкоємцем спеціального майнового права на МОН та/або обтяження речових прав на такий об'єкт. У результаті її проведення, правомочності, які охоплюються обсягом спеціального майнового права, переходять до спадкоємця, дозволяючи йому надалі визначати юридичну долю МОН або вчиняти інші не заборонені законом дії відносно цього блага [256].

У цьому контексті не можемо оминути невдало підібрану назву статті 20 Закону № 2518-IX – «Спадкування об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право». Вочевидь вона не відповідає змісту закріпленої у статті норми, у якій ідеться про перехід прав, а також визначенню спадкування, яке полягає не у переході до спадкоємця реального об'єкта, а прав та обов'язків спадкодавця (стаття 1216 ЦК України). Тому, рекомендуємо внести зміни та відобразити назву статті таким чином: «Спадкування спеціального майнового права та/або обтяжень на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право».

Традиційно об'єкти цивільних прав поділяють залежно від ступеня їх оборотоздатності на ті, що обертаються вільно (можуть вільно відчужуватися або переходити від однієї особи до іншої в порядку правонаступництва чи спадкування або іншим чином); ті, що обмежені в обігу (можуть належати тільки окремим учасникам цивільного обороту, або обіг таких об'єктів, їх придбання або

відчуження може здійснюватися лише на підставі відповідного дозволу); ті, що вилучені з обігу (не можуть бути предметом правочинів та іншим чином переходити від одного суб'єкта до іншого в межах цивільного обороту і прямо встановлюються в законі) [103, с. 69, 70]. Із прийняттям змін до цивільного кодексу, ця класифікація зазнала змін, адже поза межі групи обмежено оборотоздатних об'єктів було винесено та виокремлено у самостійний різновид об'єкти, що можуть належати лише певним учасникам обороту.

Ця класифікація має не лише теоретичне, але й практичне значення. Саме від цього поділу залежить можливість того чи іншого об'єкта виступити предметом цивільно-правового договору, об'єктом цивільного правонаступництва, в тому числі і спадкового, об'єктом заставних прав [224, с. 37].

Майбутній об'єкт нерухомості не перебуває у сфері дії презумпції вільної оборотоздатності, яка закріплена у частині 1 статті 178 ЦК України, як і не належить до вилучених із цивільного обороту об'єктів в силу відсутності прямої вказівки на це у законі.

Віднесення МОН до групи об'єктів, що можуть належати лише певним учасникам обороту також є помилковим. Хоча Законом № 2518-ІХ встановлено першочергову реєстрацію прав на об'єкт за замовником та/або девелопером будівництва, це лише умова для введення МОН у оборот. Вона не обмежує правомочного суб'єкта можливості реалізувати в подальшому об'єкт на договірних засадах фізичним та/або юридичним особам.

На нашу думку, МОН класифікаційно споріднений з групою обмежено оборотоздатних об'єктів із дозвільним типом обмеження. Державна реєстрація спеціального майнового права або відповідного обтяження виступає у якості санкціонованої державою згоди на перебування об'єкта у обороті, без попереднього отримання якої неможливо забезпечити перехід МОН між суб'єктами приватноправових відносин.

В підтримку нашого твердження, звернемося до позиції Н. І. Грущинської та О. Т. Тур, які віднесли неподільний об'єкт незавершеного будівництва до

об'єктів обмежених в обороті саме через вимоги частини 1 статті 2 Закону № 2518-IX про обов'язкову державну реєстрацію права власності або спеціального майнового права, або обтяження на користь особи, яка сплатила частково ціну такого об'єкта [44, с. 156].

Потреба в контрольованому державою обороті об'єкта, що буде створений у майбутньому, спричинена негативними тенденціями у сфері інвестування у будівництво первинної нерухомості (подвійний перепродаж об'єктів у будинку, що зводиться; недобудова об'єктів житлової нерухомості тощо), реальною потребою гарантувати речові права інвесторів, необхідністю забезпечити прозорість діяльності забудовників. Впровадження дозвільного режиму цілком виправданий крок, що відповідає вимогам сучасності.

Відзначимо, що встановлення особливостей цивільного обороту МОН в умовах відсутності прямої вказівки на його належність до об'єктів цивільних прав додатково підтверджує нашу тезу про правову непослідовність та вимагає усунення законодавчої незавершеності. Вочевидь, наділяючи досліджуване благо властивістю переходити від однієї особи до іншої у певний спосіб, нормотворець виходив із того, що МОН охоплюється родовим поняттям закріпленим у статті 177 ЦК України. Іншого висновку тут бути не може.

Зовнішній у відношенні до суб'єкта характер є останнім елементом, встановлення якого засвідчуватиме оборотоздатність МОН. Прояв об'єкта зовні в юридичній літературі називають об'єктивацією, а самі блага – об'єктивованими. При цьому відзначається, що здатність до об'єктивації мають не лише речі, а й деякі духовні (нематеріальні) блага [228, с. 134].

Ми висловлюємо позицію про те, що МОН наділений ознакою об'єктивованості, що надає підстави для його повноцінної кваліфікації як оборотоздатного об'єкта цивільних прав. Об'єктивованість МОН забезпечується через матеріалізацію планів щодо будівництва у проєктній документації, яка виступає зовнішнім по відношенню до суб'єкта фізичним носієм даних МОН, а також через проходження формалізованої реєстраційної процедури у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. За наведеного підходу уможлиблюється

допуск МОН до цивільного обороту та визначення особливостей такого обороту.

Наше дослідження було б неповноцінним, якби ми не зачепили питання правового регулювання спеціального майнового права. Закон №2518-ІХ прямо визначає належність цього права, відносячи його до одного із різновидів майнового права та тим самим забезпечуючи чітке розуміння його місця у системі цивільних прав. Завдяки цьому відповідне право не може розглядатися як щось випадкове. Навпаки, воно становить прогнозований елемент системи цивільних прав, що гармонійно вписується у сучасну модель правового регулювання гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому.

Корисний ефект запровадження спеціального майнового права пояснюється тим, що правове становище інвестора тепер стає більш забезпеченим. Як відзначає В. В. Породько, інвестор отримує можливість його продажу без згоди замовника чи девелопера, або передачі його в іпотеку. Він також вправі звернутися до суду із позовними вимогами з метою усунення перешкод у здійсненні спеціального майнового права, визнання такого права, визнання права власності та з вимогою закінчити будівництво. Крім цього, після реєстрації за покупцем МОН спеціального майнового права усуваються ризики подвійного перепродажу одних і тих самих квартир недобросовісним забудовником [133, с. 34-35]. На останній перевазі наголошує і О. О. Квасніцька, стверджуючи, що інститут державної реєстрації спеціального майнового права став одним із важливих заходів захисту прав інвесторів від подвійних перепродажів об'єктів [81, с. 599].

У контексті цієї роботи важливим є розуміння поняття майнових прав на об'єкти будівництва, яке є родовим для спеціального майнового права. Їх вивченням займалася В. В. Анатійчук, присвятивши відповідній тематиці окреме дисертаційне дослідження. Вчена пропонує розкривати сутність майнових прав на об'єкти будівництва наступним чином: це обмежені речові права, за якими володілець цих прав наділений правомочностями набути право власності на об'єкт нерухомості після введення його в експлуатацію. За результатами

грунтового аналізу наукових підходів до виокремлення ознак майнових прав на об'єкт будівництва, вона підсумувала такі основні характеристики згаданих прав: 1) самостійність; 2) відчужуваність; 3) оборотоздатність; 4) можливість їх грошової оцінки; 5) виникнення у зв'язку з наданням дозволу на проведення будівельних робіт [5, с. 53, 57].

Класифікаційна належність спеціального майнового права до майнових прав, логічно обумовлює притаманність ознак родового поняття видовому. Зокрема, йому властива самостійність як об'єкта цивільного обороту, воно існує окремо, незалежно від інших прав, має власний зміст, обсяг та механізм реалізації, що передбачено Законом №2518-IX. Спеціальне майнове право не є нерозривно пов'язаним з особою, що відрізняє його від особистих немайнових прав, які є невід'ємними від особи носія. Відтак, його слід вважати відчужуваним. Воно може переходити від одного суб'єкта до іншого з тих чи інших правових підстав, зокрема згідно із правочином, а отже наділене ознакою оборотоздатності. У доповнення до викладеного спеціальне майнове право може бути оцінене у грошовому еквіваленті, що пояснюється його інтегрованістю у цивільний оборот та майновістю інтересу суб'єкта, який реалізується за посередництва досліджуваного права.

В. В. Анатійчук також слушно підмітила, що майновим правам на об'єкт будівництва притаманна речово-правова природа [5, с. 57]. Речова природа спеціального майнового права, на наше переконання, не може бути піддана сумніву. Про це свідчать і висновки А. В. Мельника, який зазначає, що право покупця на МОН наділене речовою правовою природою, а тому термін «спеціальне майнове право», який використовується в понятійно-категоріальному апараті Закону № 2518-IX, варто інтерпретувати як право речове [111, с. 30]. Аналогічну позицію висловлює і В. М. Коссак [88, с. 54], а також А. А. Герц та Ю.-А. Я. Зборівський [35, с. 230].

Поряд з викладеним, досліджуване нами видове поняття не позбавлене власної специфіки, що уможливорює його вирізнення. У першу чергу зазначимо, що вирізняльною ознакою спеціального майнового права слід назвати сферу його

поширення і застосування, яка чітко окреслена тими суспільними відносинами, що виступають предметом правового регулювання Закону №2518-IX. Спеціальне майнове право репрезентує собою форму еволюційного розвитку цивільного правового режиму майнових прав та засвідчує утвердження удосконаленого правового регулювання участі інвестора в будівництві, що відповідає потребам сучасного ринку та підвищеним вимогам гарантування правового статусу інвестора.

Спеціальне майно право має чітко встановлені на нормативному рівні рамки існування, тобто часовий проміжок у межах якого допускається та є можливою реалізація особою, яка наділена таким правом, правомочностей, що становлять зміст цього права. Керуючись приписом абзацу 1 частини 3 статті 4 Закону №2518-IX, доходимо висновку, що виникнення спеціального майнового права пов'язується із державною реєстрацією в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, яка проводиться в передбаченому Законом №1952-IV порядку та є необхідною для утвердження і визнання зі сторони держави наявності у особи особливих правомочностей стосовно МОН. Умовою проведення державної реєстрації абзац 2 частини 3 статті 4 Закону №2518-IX визначає отримання забудовником права на виконання будівельних робіт [152]. Наведене узгоджується із п'ятою загальною ознакою майнових прав на об'єкт будівництва (виникнення у зв'язку з наданням дозволу на проведення будівельних робіт), про яку ми досі не згадували у контексті аналізованого права.

Юридичні факти державної реєстрації та отримання дозволу на виконання будівельних робіт входять до одного юридичного складу, є іманентними та безальтернативними його компонентами, які у структурній єдності забезпечують юридично значимий наслідок у вигляді виникнення в учасника цивільних відносин спеціального майнового права на МОН. При цьому важливо розуміти, що самого факту отримання дозволу на виконання будівельних робіт недостатньо для виникнення спеціального майнового права. Визначальне значення має державна реєстрація, раніше дати проведення якої спеціальне майнове право у особи просто не виникне. Відповідні висновки ґрунтуються на дефініції

досліджуваного права, що закріплена у статті 1 Закону №2518-IX [152].

З моменту внесення до державного реєстру відомостей про спеціальне майнове право та особу, за якою воно зареєстроване, суспільні відносини, що врегульовані законом, переходять у нову офіційну стадію. Первинна реєстрація спеціального майнового права, здійснена за замовником будівництва та/або девелопером будівництва, визначає належність МОН, дозволяє здійснити право першого відчуження та вказує на суб'єкта, який має реальні правомочності вчиняти правочини відносно МОН, у тому числі щодо його купівлі-продажу. Завдяки цьому інвестування у будівництво нерухомості стає прозорішим, усуваються ризики продажу ще не збудованого об'єкта особою, яка не має для цього підтверджених прав. Наявність зареєстрованого спеціального майнового права забезпечує юридичну визначеність та адресність правочинів із потенційним продавцем, оскільки дозволяє чітко ідентифікувати уповноважену особу, з якою можуть укладатися договори. Відтак, небезпідставними є доводи В. М. Парасюка та О. Б. Онишка про те, що державна реєстрація за покупцем спеціального майнового права значно підвищує гарантії захисту його майнових прав [128, с.189].

У своєму дослідженні О. О. Квасніцька зазначає, що державна реєстрація права власності замовника на МОН засвідчує не лише набуття речового права, але й утворює легітимність господарської діяльності зі зведення об'єкта будівництва, а саме в частині наявності у забудовника прав на земельну ділянку, яка відведена для спорудження МОН, отримання ним права виконувати будівельні роботи, проведення технічної інвентаризації неподільного об'єкта незавершеного будівництва [81, с. 600].

З процитованою думкою варто погодитися, однак з одним важливим застереженням. За замовником будівництва реєструється не право власності на МОН, а спеціальне майнове право. Стаття 27-2 Закону №1952-IV передбачає декілька умов реєстрації спеціального майнового права на МОН вперше, серед яких, наявність відомостей про державну реєстрацію за замовником будівництва права власності/права користування земельною ділянкою, на якій споруджується

відповідний об'єкт; наявність діючих містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки або діючого будівельного паспорта забудови земельної ділянки; наявність діючого права на виконання будівельних робіт; відсутність факту зупинення виконання будівельних робіт до усунення порушень законодавства у сфері містобудівної діяльності; відсутність факту прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта; наявність зареєстрованого спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва або одночасної державної реєстрації такого права, якщо інше не визначено законом; відсутність обтяження речових прав на подільний об'єкт незавершеного будівництва [164]. Таким чином, легітимність господарської діяльності, про яку пише О. О. Квасніцька, відповідає дійсному стану справ та ґрунтується на особливому правовому регулюванні.

Важливо наголосити на відсутності підстав для ототожнення права власності зі спеціальним майновим правом, адже це два окремі та відмінні за своєю природою і змістом права. Специфіка спеціального майнового права полягає у тому, що воно може виникнути виключно щодо подільного і неподільного об'єкта незавершеного будівництва та МОН. Законом не передбачено можливості реєстрації цього права на інші об'єкти, зокрема на завершені об'єкти нерухомості, що є цілком логічним, адже останні є об'єктами права власності. У свою чергу, об'єктом права власності не може бути річ, якої не існує у природі.

Різниця полягає також у обсязі правомочностей, що становлять зміст спеціального права та права власності. Згідно із пунктом 10 частини 1 статті 1 Закону № 2518-IX спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва та МОН полягає у:

- володінні і розпорядженні таким об'єктом за своєю волею, незалежно від волі інших осіб, якщо інше не визначено законом, та виникає після отримання права на виконання будівельних робіт, але не раніше державної реєстрації такого права, і припиняється після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та державної реєстрації права власності на відповідний об'єкт нерухомого

майна;

- 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 [152].

Таким чином, на відміну від обсягу права власності, що включає триаду повноважень із володіння, користування та розпорядження, обсяг спеціального майнового права є вужчим, охоплюючи лише два із трьох повноважень права власності. В. В. Породько також звертає увагу на те, що на відміну від права власності, зміст якого розкривається через володіння, користування та розпорядження своїм майном, спеціальне майнове право охоплює лише володіння і розпорядження таким об'єктом і не включає в себе користування ним. Природно, що особа не може використовувати за призначенням об'єкт, будівництво якого не завершено, або якого не існує взагалі [133, с. 36]. Правомочність користування дійсно не вдасться реалізувати по відношенню до МОН, щодо нього не вийде здійснити будь-які фізичні дії, як і отримати корисні властивості, доходи, плоди з нього через його виробничу експлуатацію чи особисте споживання.

У цьому контексті слушно згадати думку Д. С. Спесівцева, який висловив зауваження про те, що можливість володіння і розпорядження МОН виглядає необґрунтовано в умовах, коли будівництво лише почалось, а відповідні права існують на квартиру, яка розташована, наприклад, на п'ятнадцятому поверсі. Науковець ставить цілком резонне запитання щодо того, яким чином можна володіти квартирою, якої фактично не існує? [232, с. 100]. У цій частині вважаємо за необхідне ствердити, що розпорядження МОН є особливою правовою конструкцією, яка може бути реалізована на практиці, зокрема у межах договору купівлі-продажу. Більш детально це твердження буде розкрито у наступних частинах цієї роботи. Крім цього, прикладом розпорядження може слугувати ситуація, за якої МОН передається в іпотеку. Така правова можливість прямо

передбачена Законом України «Про іпотеку», згідно зі статтею 5 якої предметом іпотеки може бути МОН, який є складовою частиною об'єкта незавершеного будівництва, щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт після набрання чинності Законом № 2518-ІХ, за умови дотримання вимог Закону № 2518-ІХ [173]. Особа, за якою зареєстроване спеціальне майнове право та яка реалізуючи його передала МОН в іпотеку фактично визначила його юридичну долю, тобто здійснила правомочність розпорядження.

Легалізація спеціального майнового права утвердила конструкцію права очікування на рівні спеціального нормативного регулювання. Так, у постанові від 30.01.2013 р. у справі № 6-168цс12 Верховний Суд України визначив майнове право як «право очікування», яке є складовою частиною майна як об'єкта цивільних прав. Суд касаційної інстанції визначив майнове право як 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 [142]. Відповідні висновки не втрачають своєї актуальності і сьогодні. Посилання на них міститься, наприклад, у постановках Верховного Суду від 19.02.2025 р. у справі № 755/8571/19 [138], від 15.01.2025 р. у справі № 754/10081/21 [137], від 31.10.2024 р. у справі № 752/13313/23 [141] та ін.

Як зазначає Р. А. Майданик, за своєю правовою природою спеціальне майнове право є майновим очікуванням, яке відповідає ознакам речового права на чуже майно. Наведене обумовлено тим, що до моменту завершення будівництва та введення об'єкта в експлуатацію інвестор має юридично обов'язкові для третіх осіб правомірні майнові очікування на набуття у свою власність нерухомого майна у майбутньому. У зв'язку із появою спеціального майнового права, вчений пропонує доповнити ЦК України положеннями про майнове очікування як обмежене речове право набувати у власність нерухоме майно у майбутньому відповідно до умов договору та закону [105, с. 11]. Ми частково погоджуємося із висловленими науковцем твердженнями та вважаємо за правильне підтримати думку В. Г. Павлової, яка цілком обґрунтовано зауважує, що спеціальне майнове

право на МОН 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 [1, с. 122].

Із законодавчого визначення випливає, що обсяг спеціального майнового права складається з двох частин: перша стосується наявності у суб’єкта окремих правомочностей власника, а саме володіння та розпорядження, а друга пов’язана із правом вимоги щодо закінчення будівництва об’єкта та прийняття його в експлуатацію.

Таким чином, досліджуване право поєднує в собі елементи речового та одночасно зобов’язального права. На зобов’язально-речовій природі спеціального майнового права, наголошується у спеціалізованих дослідженнях [128, с. 188]. Це породжує проблеми із його захистом у судовому порядку, про що зазначав уже згаданий вище вчений Д. С. Спесівцев ще на момент перебування Закону №2518-ІХ на стадії проєкту. Цікавим є твердження вказаного науковця в частині оцінки спеціального майнового права як поєднання певних правових можливостей, що розвиваються в динамічному аспекті (залежно від обставин відповідні правові можливості замінюють одне одного в змісті суб’єктивного права). Зокрема, спеціальне майнове право на початку будівництва становить собою правову можливість вимагати здійснення будівництва, а також можливість (переважно перед іншими) набути у власність зведений по завершенню будівництва об’єкт, або взяти участь у його добудові, у разі ухилення від виконання цього обов’язку замовником. З моменту початку будівництва і до його завершення спеціальне майнове право починає становити право на умовну частину у *de facto* об’єкті незавершеного будівництва. З моменту, коли об’єкт починає набувати зовнішніх фізичних характеристик (з’являється підлога, споруджуються огорожувальні конструкції тощо), інвестор стає власником відповідного простору, тобто власником будівельних матеріалів (хоча це дуже умовно через специфічний правовий режим відповідних будівельних конструкцій). На відповідному етапі правовий статус інвестора наближається до статусу замовника за договором підряду залежно від ступеня виконання ним своїх зобов’язань перед замовником

(девелопером) будівництва. Якщо інвестор виконав свої зобов'язання, наприклад, на 50%, тоді його право вимоги на 50% трансформується у право власності, а в інших 50% воно залишається правом вимоги [232, с. 101-102].

Запропонований підхід до розуміння процесу зміни правомочностей особи, за якою зареєстроване спеціальне майнове право, є близьким для нас. Він природно і закономірно відображає зміст відносин, що виникають у процесі створення об'єкта нерухомості, які не є статичними та розвиваються у міру вчинення фактичних дій із будівництва об'єкта. Будь-які зміни у фізичних (просторових) характеристиках об'єкта будівництва обумовлюють зміни у змісті суб'єктивного права, визначаючи (оновлюючи) тим самим обсяг правомочностей учасників цивільних відносин, заінтересованих у відповідному будівництві. Поступово трансформуючись, кожна із цих правомочностей повинна забезпечувати інтереси інвестора у тій мірі, у якій це необхідно на конкретному етапі будівництва. За наведеного можемо говорити про логічну взаємопов'язаність та взаємообумовленість елементів системи досліджуваних відносин.

Слід зауважити, що зміст спеціального майнового права у частині, яка стосується права вимоги, в переважній мірі пов'язаний саме з інвестором, який набув таке право після укладення договору купівлі-продажу та його державної реєстрації, а не із замовником будівництва (у разі, якщо особа замовника будівництва співпадає з особою забудовника). Це зумовлено тим, що замовник не може бути стороною, яка вимагає від себе ж самого завершення будівництва. Така конструкція суперечила б логіці правовідносин. Натомість саме для інвестора, інтерес якого полягає у набутті права власності на об'єкт нерухомості, право вимоги відіграє ключову роль.

Водночас інша складова спеціального майнового права – правомочності володіння та розпорядження, може реалізовуватись як інвестором, так і замовником (девелопером) будівництва.

Повертаючись до темпоральних меж існування спеціального майнового права, зазначимо, що з моменту його виникнення та після того, як динамічний

процес розвитку правових можливостей, що становлять його зміст, вичерпає себе, воно має перейти у завершальний етап свого існування. Так, момент припинення спеціального майнового права пов'язаний із прийняттям в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та державною реєстрацією права власності на відповідний об'єкт нерухомого майна, яка проводиться автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно у день отримання відомостей з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта у порядку, визначеному Законом №1952-IV [152].

Отже, специфіка спеціального майнового права полягає у такому: 1) воно має специфічну сферу поширення та застосування; 2) його об'єктами можуть виступати виключно неподільні об'єкти незавершеного будівництва, подільні об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості; 3) воно має чітко детерміновані темпоральні межі існування (виникає за умови отримання дозволу на виконання будівельних робіт та з моменту державної реєстрації у Державному реєстрі прав на нерухоме майно; припиняється з моменту прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта і державної реєстрації права власності на відповідний об'єкт нерухомого майна); 4) його зміст складається з двох частин: речово-правової (пов'язана із правами володіння та розпорядження МОН) та зобов'язально-правової (пов'язана із правом вимагати закінчення будівництва об'єкта та прийняття його в експлуатацію). Відтак, можемо говорити про подвійну правову природу спеціального майнового права; 5) правові можливості, які становлять зміст спеціального майнового права, розвиваються в динамічному аспекті: залежно від стадії будівництва відповідні правові можливості заміняють одне одного в змісті суб'єктивного права; 6) право вимоги, яке входить у зміст спеціального майнового права, стосується насамперед інвестора, а не замовника будівництва. У той же ж час, права володіння та розпорядження МОН однаково стосуються інвестора та замовника будівництва.

РОЗДІЛ 2. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ПРО ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ

2.1. Договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості: поняття, правова природа та особливості

Договору відведено фундаментальну роль у впорядкуванні найрізноманітніших суспільних відносин. Як вдало підмітив В. В. Луць, його конструкція проникає в усі сфери економічного та духовного життя суспільства, а в нинішніх умовах особливо зростає роль договору як універсальної та найдоцільнішої правової форми опосередкування ринкових відносин [102, с. 118]. Сьогодні, він все активніше використовується у приватноправових відносинах, зокрема у сфері залучення коштів для будівництва об'єктів нерухомого майна.

Концептуальні засади договору (*contractus*) сягають корінням у часи римського приватного права. Ще тоді його розуміння зводилося до узгодженого вираження волі двох або більше сторін, спрямованої на досягнення певного правового результату – виникнення, зміну або припинення прав і обов'язків. У ході еволюційного розвитку первісні форми договору (*nexum*, *stipulatio*, *litteris*), які вирізнялись надмірною формалізованістю, або припинили своє існування (*nexum*), або удосконалились аби відповідали потребам часу (*stipulatio*, *litteris*). Одночасно почали з'являтися нові види договорів, позбавлені обтяжливого формалізму та урочистості їх вчинення [124, с. 144-145].

Вітчизняне цивільне законодавство надає дефініцію договору близьку до тієї, що побутувала у римському праві, розкриваючи його як домовленість двох або більше сторін, спрямовану на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків [256]. Вочевидь, таке визначення не відображає усього смислового навантаження терміну. Більш розгорнуто багатоманітність його змісту розкрито правовою доктриною, де договір – це правомірний правочин (правомірна угода) взаємоузгодженої волі двох і більше сторін, спрямованої на виникнення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків, у формі

зобов'язального правовідношення та на врегулювання відносин між цими сторонами шляхом закріплення цих прав та обов'язків, як правило, у формі відповідних умов договору, у визначеній законом формі [68, с. 45-46]. Схоже визначення надається й А. Б. Гриняком [43, с. 9].

Роль договору як універсального регулятора обумовлена його доступністю широкому колу суб'єктів та адаптивністю підкріпленою диспозитивністю цивільного права. На практиці, учасники цивільних відносин формалізують своє волевиявлення на основі спільної згоди та на власний розсуд упорядковують взаємні права та обов'язки, забезпечуючи тим самим задоволення майнових і немайнових інтересів. Все це завдяки гарантованій статтею 626 ЦК України свободі сторін визначати зміст своїх домовленостей [256]. Саме свобода договору дозволяє пристосовувати договірні положення до специфічних умов конкретної ситуації, враховуючи незліченний спектр факторів: від характеру взаємовідносин і рівня особистої зацікавленості до економічної доцільності і ринкових умов. Особливого значення вона набуває при опосередкуванні відносин, які мають місце при вкладанні грошових активів у зведення об'єктів нерухомості, адже такі належать до структурно складних та тривалих, потребують оперативного пристосування до зовнішніх змін та забезпечення справедливого балансу при розподілі ризиків.

Правильним буде визнати, що законодавчо допустимий простір для розсуду сторін хоча і значний за обсягом, однак все ж є лімітованим. Він не слугує лазівкою у цивільному праві та не нівелює встановлені правові заборони, не суперечить сформованим звичаям ділового обороту, не вступає у конфлікт із вимогами розумності та справедливості. Навпаки, він існує всередині чітко окресленої правової системи, а отже підпорядковується її правилам, обмеженням і умовам.

Погодимось із думкою Т. О. Колянковської про те, що договір як правовий регулятор завжди взаємодіє з законом, а в окремих випадках також з адміністративним і судовим правовими актами [83, с. 36]. До прикладу, взаємозв'язки, які виникають у сфері залучення грошових коштів для будівництва

об'єктів нерухомості, виступають предметом регулювання як договору, так і закону. При укладенні відповідного договору його сторони беззаперечно можуть погоджувати невизначене коло питань, однак при цьому вони не вправі оминати імперативні вимоги щодо узгодження істотних умов, перелік яких прямо передбачений Законом №2518-IX. Залишення таких поза увагою означатиме неукладення договору, що впливає із припису частини 1 статті 638 ЦК України [256].

Особливий статус договору спричинений також й іншими особливими властивостям, серед яких І. С. Алексєєв виокремлює такі: персоніфікований характер; добровільність укладення; спільність інтересів; рівність сторін; згода сторін по всім аспектам договору; взаємна відповідальність сторін за невиконання чи неналежне виконання взятих на себе зобов'язань; правове забезпечення [4, с. 8]. У своїй сукупності наведені якості характеризують договір як дієвий засіб гармонізації приватноправових зв'язків, що ґрунтуються на наріжних засадах зобов'язального права – добросовісності, розумності та справедливості.

Окрім безпосереднього регулювання суспільних відносин, цивільно-правовий договір є ключовим правовим механізмом забезпечення безперервного та ефективного функціонування цивільного обороту. Динаміка цивільно-правових відносин була б утрудненою або ж взагалі не можливою, якби на нормативному рівні не було передбачено договору. Не дарма А. С. Сліпченко визначає договір однією з головних передумов цивільного обороту, завдяки якому відбувається велика частина обігу об'єктів цивільних прав, а принцип свободи договору – як один із інструментів, що забезпечує найефективнішу динаміку майнових відносин та обслуговує потреби людини та ринку [226, с. 285].

Процеси переходу благ від однієї особи до іншої можуть бути опосередковані спільною згодою сторін відображеною у різних цивільно-правових договорах. На практиці, одним із найбільш розповсюджених інструментів для зміни стану присвоєності майнових об'єктів цивільних прав є договір купівлі-продажу. С. Д. Гринько та С. В. Заверуха справедливо відзначають, що це договір завжди займав центральне місце в науці і практиці [42,

с. 324]. Його давня історія, що нараховує більше трьох тисяч років, закріпила за ним статус традиційного інституту цивільного права.

За цим договором одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати майно (товар) у власність другій стороні (покупцеві), а покупець приймає або зобов'язується прийняти майно (товар) і сплатити за нього певну грошову суму [256]. Подібний спосіб викладення змісту зберігся крізь плин часу та є близьким до того, що у Стародавньому Римі застосовували до *emptio-venditio*, тобто контракту купівлі-продажу [123, с. 105].

У цивільних відносинах, що виникають при будівництві нерухомості та пов'язані зі зміною правового режиму майна на підставі юридично зафіксованої взаємної домовленості суб'єктів права, договору купівлі-продажу відведено особливу регулюючу роль. Ним активно послуговуються не лише для безпосереднього продажу нерухомого майна, але й майнових прав на об'єкти будівництва. Однак, потенціал його застосування є більш диверсифікованим.

В силу своєї гнучкості та універсальності, договір оплатної передачі майна також здатен опосередковувати матеріальні відносини, предметом яких на момент виникнення є об'єкт, що лише набуває ознак уречевленості, та, відповідно, уможливити набуття права власності на такий об'єкт після його створення у майбутньому, задовольнивши тим самим інтерес однієї зі сторін зобов'язання.

Принагідно зауважимо, що у римській приватній практиці предметом купівлі-продажу поряд із невилученим із обігу товаром також могли бути речі, яких в момент укладення договору або взагалі ще не існувало в природі, або вони ще не були у власності продавця (незібраний урожай тощо) [123, с. 105].

Доступ до таких правових можливостей обумовив використання конструкції договору купівлі-продажу при впровадженні у Законі № 2518-ІХ нового підходу до унормування відносин, пов'язаних із залученням коштів фізичних та юридичних осіб в будівництво об'єктів нерухомості.

У результаті, вітчизняна система договорів поповнилася якісно новим механізмом оплатного набуття права власності – договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), який легалізовано статтею 13

Закону № 2518-IX. Згаданою статтею врегульовано ключові питання змісту договірних зобов'язань сторін, визначено перелік істотних умов досліджуваного договору, висвітлено особливості переходу прав за ним, перелічено основні обов'язки продавця, чим гарантовано права та законні інтереси покупця як слабшої сторони правочину [152].

Законодавець по-особливому підійшов до наповнення зобов'язання, у якому на момент його виникнення відсутній фізичний об'єкт, що становить кінцевий інтерес однієї зі сторін правочину. Аналізуючи норму статті 509 ЦК України, можна зробити висновок, що зобов'язання, яке виникає із договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, є правовідношенням, відповідно до якого боржник повинен вчинити на користь кредитора певну дію, а кредитор має право вимагати від боржника виконання його обов'язку [256].

Для з'ясування його сутності потрібно розкрити поняття «зміст зобов'язання». У цивілістичній науці згаданий термін прийнято розглядати як сукупність прав та обов'язків. Зокрема, Н. Ю. Голубєва визначає зміст зобов'язального правовідношення як поєднання права вимоги кредитора і боргу боржника. Вона вказує, що право вимоги однієї сторони і відповідний їй обов'язок іншої сторони направлені на те, щоб боржник вчинив певну дію або утримався від якої-небудь дії [39, с. 473]. Аналогічної думки притримується і В. М. Слома, зазначаючи, що зміст зобов'язання складають суб'єктивні цивільні права та суб'єктивні цивільні обов'язки учасників [230, с. 81].

У контексті наведеного важливо розрізнити поняття «зміст зобов'язання» від категорії «зміст договору». На відміну від першого, зміст договору, як юридичного факту, складають його умови, які визначені за взаємною згодою сторін та/або передбачені законом. Як зауважує В. В. Луць, зміст договору становлять його компоненти-умови (пункти) [102, с. 127]. М. С. Біленко також зазначала, зміст договору становлять договірні умови, а зміст зобов'язання – права і обов'язки сторін [13, с. 37].

Зважаючи на це, доходимо висновку, що договірні умови виступають інструментом юридичного закріплення прав і обов'язків. Відтак, ототожнення

наведених вище понять є помилковим.

Права та обов'язки, які складають зміст досліджуваного зобов'язання, передбачені Законом №2518-ІХ. Детальний аналіз цього нормативного акта свідчить, що зобов'язання із купівлі-продажу МОН є складним, позаяк сторони пов'язані комплексом прав і обов'язків. Так, боржник повинен вчинити комплекс обов'язків, що передбачені законом, а кредитор, відповідно, має права вимоги виконання кожного із них. При цьому відповідне зобов'язання є взаємним, тобто таким, у якому кожна зі сторін є і кредитором, і боржником. Відтак, кожному із обов'язків продавця і покупця кореспондує право протилежної сторони вимагати виконання такого обов'язку.

Конкретизуючи, які саме дії повинен вчинити кредитор і боржник, звернімося до частини 1 статті 13 Закону №2518-ІХ, згідно із якою до змісту зобов'язання входять такі основні обов'язки продавця:

– із передачі покупцю майбутнього об'єкта нерухомості шляхом державної реєстрації за ним спеціального майнового права на такий об'єкт, а також із передачі покупцю у власність та в натурі об'єкта нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

– із забезпечення будівництва та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, а також із його підключення до інженерних мереж на постійній основі [152].

Що стосується обов'язків покупця, то такі зводяться до сплати у визначеному розмірі вартості МОН, прийняття такого об'єкта шляхом державної реєстрації спеціального майнового права на нього, а також прийняття у власність та в натурі об'єкта нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

Викладені вище положення є засадничими, адже дають розуміння специфіки договірних відносин, які виникають між сторонами. Насамперед, стає очевидним, що обов'язки покупця і продавця не обмежуються традиційними для купівлі-продажу передачею, прийманням та оплатою вартості майна. Вони, фактично, диференціюються у кілька ступенів дій із фізичного створення об'єкта,

забезпечення умов його постійної експлуатації у майбутньому, а також із передачі і прийняття майбутнього об'єкта нерухомості [50, с. 96-97].

Спосіб і порядок здійснення зобов'язаною стороною окремих із цих дій не обмежується. Так, продавець вправі застосувати власні сили і засоби або ж вступити у договірні зв'язки поза межами відносин купівлі-продажу. Йдеться, наприклад, про укладення між замовником будівництва та девелопером будівництва договору про організацію та фінансування будівництва, який опосередковуватиме відносини зі створення об'єкта нерухомості. Покупець не виступає його стороною, однак такий правочин вчиняється саме в його інтересах.

Оскільки створення нерухомого майна займає значну кількість часу, то темпоральні межі виконання договору є розтягнутими. При цьому між моментом його укладення та передачею об'єкта у матеріалізованій формі тривалий часовий розрив існує завжди, а точно передбачити дату передачі доволі складно, адже у процесі будівництва виникатимуть різного роду ситуації, що затягуватимуть погоджені строки [52, с. 2.15].

Не залишаємо поза увагою і ті обов'язки продавця, які виокремлені законодавцем у частині 5 статті 13 та статті 17 Закону №2518-IX. Розкрити їх сутність пропонуємо таким чином.

За загальним правилом продавець виконує свій обов'язок та передає майбутній об'єкт нерухомості у передбачений законом спосіб після повної оплати його вартості боржником. При цьому він повинен видати на вимогу протилежної сторони довідку про оплату вартості майбутнього об'єкта нерухомості, яка засвідчує право на державну реєстрацію спеціального майнового права.

До проведення остаточного розрахунку, за продавцем зберігаються зареєстровані раніше спеціальне майнове право та обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості. Однак, якщо після укладення договору, боржником внесено лише перший (частковий) платіж, продавець зобов'язаний забезпечити проведення державної реєстрації обтяження речових прав на користь покупця, що передбачено пунктом 3 частини 5 статті 13 Закону №2518-IX [152]. Завдяки цьому відбувається фіксація прав останнього на конкретний об'єкт, які,

варто відзначити, можуть бути захищені у встановленому законом порядку, і мінімізуються ризики подвійного перепродажу об'єкта іншим особам.

Ситуація із виконанням означеного вище обов'язку змінюється тоді, коли у правочині зафіксовано можливість передачі покупцю предмета договору до моменту фінального розрахунку. Якщо така опція є прямо встановленою і наявне підтвердження часткової оплати, то у продавця виникають обов'язки забезпечити у закріпленій законом строк реєстрацію спеціального майнового права за покупцем та реєстрацію обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості на свою користь. Повне виконання покупцем грошового зобов'язання зобов'язує продавця забезпечити реєстрацію припинення обтяження.

Описаний механізм створює баланс між учасниками відносин у сфері залучення коштів фізичних та юридичних осіб в будівництво нерухомості. Так, покупець набуває права володіти, розпоряджатися МОН, вимагати закінчення будівництва об'єкта та прийняття його в експлуатацію, які офіційно визнаються, підтверджуються державою і підлягають захисту згідно зі статтею 4 Закону №2518-ІХ. Водночас, продавець залишає за собою право контролювати дії боржника до повної оплати ціни договору. До прикладу, у разі відчуження власником спеціального майнового права майбутнього об'єкта нерухомості йому слід отримати згоду законного обтяжувача, що прямо впливає зі статті 14 Закону №2518-ІХ [152].

Завершення будівництва та прийняття в експлуатацію об'єкта нерухомого майна є пусковим механізмом для вступу у дію наступного ступеня комплексу прав та обов'язків сторін. Перш за все, продавець, як зобов'язана сторона, протягом тридцяти календарних днів повідомляє покупця про прийняття в експлуатацію об'єкта нерухомого майна і необхідність його приймання-передачі на підставі акта. Покупець, у свою чергу, зобов'язаний прийняти такий об'єкт, відобразивши у акті приймання-передачі відомості про відсутність претензій щодо цього об'єкта.

У випадку виявлення покупцем недоліків у об'єкті нерухомого майна, він вправі у письмовій формі обґрунтовано вимагати їх усунення, а продавець

залежно від характеру та суті виявлених невідповідностей повинен або забезпечити безоплатну їх ліквідацію у строк встановлений законом або погоджений в добровільному порядку сторонами, або забезпечити безоплатне повторне виконання робіт, щодо яких допущено недоліки, встановлення обладнання чи виготовлення непоставленої чи пошкодженої речі (обладнання) не нижчої якості (частина 3 статті 17 Закону №2518-IX) [152].

Технічна інвентаризація є невід'ємною складовою процесу приймання-передачі об'єкта нерухомого майна. За її результатами загальна площа зведеного об'єкта може виявитись меншою або більшою від тієї, що зазначалась у договорі купівлі-продажу на момент підписання. Якщо фактична площа є меншою, ніж та, на яку розраховував покупець, то продавець повертає різницю у вартості протягом шістдесяти календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

Якщо ж фактична площа є більшою, ніж та, на яку розраховував покупець, то засобами ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно автоматично реєструється обтяження на об'єкт нерухомого майна на користь замовника або девелопера будівництва, чинність якого залежить від доплати різниці у вартості площі.

Власник об'єкта нерухомого майна зобов'язаний у встановлений договором строк перерахувати на користь продавця вартість площі у частині перевищення, а після виконання цього обов'язку – вимагати видачі довідки про оплату ціни об'єкта нерухомого майна, яка є доказом проведення остаточних розрахунків між сторонами. Після цього, він вправі вимагати, а продавець зобов'язаний припинити раніше зареєстроване обтяження на об'єкт нерухомості.

Документом, що завершує відносини сторін, виступає підписаний двосторонньо акт приймання-передачі. Він засвідчує якість виконаних робіт та належне виконання продавцем обов'язку, передбаченого абзацом 6 частини 1 статті 13 Закону №2518-IX [152].

Враховуючи все викладене вище, вважаємо за правильне стверджувати, що у змісті досліджуваного зобов'язання існує логічно побудована система, у

структурі якої здійснення конкретного обов'язку однією стороною є умовою для виконання обов'язку протилежною стороною. Право вимоги, при цьому, надає кредитору юридично забезпечену можливість впливати на боржника, стимулювати його до виконання. Такий ланцюжок «вимоги-виконання» буде тривати допоки усі встановлені законом обов'язки не будуть належним чином виконані обома суб'єктами, а кінцева мета правочину не буде досягнута.

У цьому процесі важливим є дотримання встановленої законом послідовності. Така необхідність є беззаперечною. До прикладу, без передачі майбутнього об'єкта нерухомості покупцю шляхом державної реєстрації за ним спеціального майнового права не будуть забезпечені умови для передачі зведеного об'єкта, оскільки правовий статус покупця не розшириться за рахунок переходу до нього права вимоги (яке охоплюється змістом спеціального майнового права), а отже і набуття права власності стане неможливим.

Більш очевидним є те, що передача об'єкта нерухомості у натурі залежить не лише від передачі МОН та переходу спеціального майнового права, але й виконання обов'язку із надання такому об'єктові матеріальних характеристик.

Об'єднуючим елементом системи прав і обов'язків у зобов'язанні із купівлі-продажу МОН виступає мета. Саме її Н. Ю. Голубєва визначає як ознаку, за допомогою якої можна розпізнати права і обов'язки, що становлять єдине зобов'язання, та відрізнити від інших, які хоча і виникають між тими ж суб'єктами, однак не поглинаються цим зобов'язанням, є окремими. Вчена справедливо відзначає, що цілі, які переслідують кожна зі сторін звичайного договору купівлі-продажу – відмінні (протилежні). Водночас, у зобов'язанні в цілому мета, на яку воно спрямоване, одна. Вона полягає у переході права власності від однієї особи до іншої [38, с. 23].

З'ясовуючи мету досліджуваного зобов'язання, ми не можемо стверджувати, що така полягає у зміні стану присвоєності, адже продавець не набуває право власності на об'єкт нерухомого майна, що згодом буде розкрито більш детально. Говорити про перехід МОН, як про мету правовідношення, також помилково, оскільки цей факт повністю не вичерпує зобов'язання, не призводить

до його припинення. Він лише свідчить про завершення одного з етапів виконання правочину.

На наше переконання, вирішення цього питання перебуває у площині спрямованості спеціального нормативно-правового акта, який у першу чергу має на меті захистити права інвестора через створення належних правових умов для набуття права власності на об'єкт нерухомості. Закон №2518-IX покликаний врегулювати механізм укладення договорів купівлі-продажу МОН, що зменшуватиме ризики втрати інвестицій та дозволить майбутнім власникам впевнено набувати права на об'єкт ще до його фізичного створення. Це положення знайшло своє обґрунтування у пояснювальній записці до законопроекту, де зверталася увага на глибокій правовій невизначеності відносин у сфері інвестування у будівництво житла, яка раніше спричиняла суперечки між інвесторами і забудовниками [150].

Отже, мету досліджуваного зобов'язання слід визначати інтересом слабшої сторони правочину та виражати її як набуття у встановленому законом порядку права власності на об'єкт нерухомого майна. Вказана мета являє собою орієнтир для встановлення належності конкретних прав і обов'язків до єдиного зобов'язання із купівлі-продажу МОН. Зокрема, завдяки їй можемо стверджувати, що до змісту єдиного досліджуваного нами зобов'язання беззаперечно входять права та обов'язки, викладені у частині 1 статті 13 Закону №2518-IX [50, с. 97-99].

Іманентною складовою будь-якого цивільно-правового договору, у тому числі купівлі-продажу МОН, є його предмет. Не дарма норма статті 638 ЦК України встановлює, що досягнення сторонами правочину згоди щодо цієї істотної умови є обов'язковим для визнання договору укладеним [256]. Неузгодження взаємної волі сторін щодо об'єкта їх взаємної домовленості засвідчує відсутність підстав для виникнення зобов'язального правовідношення.

Як зауважує С. Я. Вавженчук, законодавець під терміном «предмет договору» має на увазі його об'єкт, а саме товар [22, с. 33]. Водночас, такий підхід неоднозначно сприймається у доктрині. На нашу думку, він є доволі вузьким та не відображає у повній мірі змістовного наповнення вживаного поняття.

Ми солідарні із позицією І. В. Стрижака, який вважає, що предметом будь-якого договору завжди будуть певні дії з об'єктами цивільних прав. Неможливо з предмета договору викинути майно чи дії. Їх одночасна наявність надасть вичерпну, ідентифікаційну інформацію про будь-який договір [236, с. 129]. Як зазначали В. А. Васильєва та А. В. Зеліско, як предмет правового регулювання виступають акти зовнішньої поведінки людей [24, с. 99]. Аналогічну думку висловлює і М. М. Гудима [45, с. 185].

О. С. Яворська також зазначала, що до предмета договорів про передання майна у власність потрібно відносити як майно, так і дії сторін, які спрямовані на передання та відповідно на прийняття майна у власність [269, с. 16].

Таким чином, предмет досліджуваного договору доцільно розглядати як поєднання дій та об'єкта їх впливу. У своїй сукупності вони допоможуть у повній мірі продемонструвати зміст зобов'язання та зрозуміти спрямованість інтересів суб'єктів правочину.

В юридичній літературі цілком виправдано зауважують, що предмет, хоч і є універсальною договірною умовою, необхідною для будь-якого договору, залежить від специфіки договору того чи іншого виду [72, с. 12].

Як уже зазначалося вище, особливості договору купівлі-продажу МОН детерміновані Законом №2518-ІХ, стаття 13 якого розкриває сутність договірною зобов'язання через призму дій кожної зі сторін щодо певного об'єкта, що дає змогу чітко ідентифікувати й окреслити його предмет. Зауважимо, що такий підхід в цілому узгоджується із юридичною технікою, якою послуговується законодавець при формулюванні визначень інших приватноправових договорів.

В силу буквального тлумачення статті 13 цього Закону об'єктом взаємного впливу сторін є «майбутній об'єкт нерухомості». Дефініція останнього зводиться до розуміння об'єкта як такого, що не існує на момент укладення договору.

Здатність неіснуючого на момент укладення договору блага виступати предметом зобов'язання заснована на приписах ЦК України, який у частині 1 статті 656 визначає як предмет договору купівлі-продажу майно (товар), яке буде створене (придбане, набуто) продавцем у майбутньому [256]. Процитована норма

забезпечує «життєздатність» МОН у рамках відносин купівлі-продажу та відіграє роль загальної норми, на основі якої відбувається деталізація на рівні спеціального нормативно-правового акта.

У спеціалізованих юридичних дослідженнях зауважується, що для купівлі-продажу товару, якого ще немає у продавця на момент укладання договору, важливим є те, що останній не лише зобов'язаний його придбати, а й набути право власності на нього, оскільки лише власник, за загальним правилом, може відчужувати своє майно [258].

Як зазначає П. Д. Гуйван, постулат про те, що під час передачі майна продавець повинен мати право власності на це майно, не викликає сумніву. Водночас, вимога про наявність майна та належність його до власності продавця в момент укладання договору купівлі-продажу не узгоджується з чинним законодавством [47, с. 327, 329].

Із цього випливає, що за договором купівлі-продажу об'єкта, який лише буде створено у майбутньому, продавець зобов'язаний вчинити комплекс дій пов'язаних зі створенням (придбанням) об'єкта основного інтересу покупця для подальшого набуття права власності на нього та передання такого об'єкта у власність контрагенту. При цьому про передачу і прийняття у момент укладення договору та/або в процесі виконання чогось, що лише набуде ознак матеріальності, не ідеться.

У випадку із купівлею-продажем МОН законодавець сформував відмінний підхід, зберігши при цьому окремі елементи механізму функціонування норми частини 1 статті 656 ЦК України. Для цього згадану статтю доповнено приписом про те, що особливості купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості визначаються законом [256].

Отже, положення Закону №2318-IX не слід розглядати як такі, що суперечать усталеному порядку. Вони існують поряд із ним та покликані врегулювати конкретні відносини, пов'язані із залученням коштів фізичних та юридичних осіб в будівництво об'єктів нерухомості.

У досліджуваних відносинах класичні для купівлі-продажу дії із передачі та

прийняття мають свої особливості, які обумовлені специфікою МОН, щодо якого вони вчиняються. Термін «передача» не слід розуміти буквально, адже правило щодо «traditio» (фізична передача речі) не може застосовуватись до того, чого не існує у матеріальному світі та що повинно розглядатися виключно у розрізі правової фікції. Це стосується також і прийняття відповідного об'єкта покупцем.

Очевидно, що особливості правової природи МОН обумовлюють впровадження особливого підходу до способу виконання договору. Саме тому статтею 13 Закону №2518-IX визначено державну реєстрацію за покупцем спеціального майнового права як єдиний механізм забезпечення передачі та прийняття МОН [152].

Важливо не розглядати вчинювану продавцем дію як результат здійснення права власності, позаяк Закон №2518-IX містить імперативну заборону державної реєстрації згаданого права на майбутній об'єкт нерухомості [152]. Цей підхід є цілком логічним та узгоджується із нормою частини 1 статті 316 ЦК України, яка визначає право власності як право особи на річ [256].

Досліджуваний предмет договору безумовно не є річчю в силу відсутності у нього уречевленої форми. На нього також не поширено правового режиму речі, як це реалізовано, наприклад, із майновими правами (частина 2 статті 190 ЦК України) [256].

Правильним є розуміння правомочностей продавця у момент передачі МОН як здійснення раніше зареєстрованого за ним спеціального майнового права, зміст якого полягає, зокрема у правовій можливості розпорядження. За такого тлумачення, спеціальне майнове право виступає у якості елемента змісту правовідносин, що виключає його оцінку як предмета досліджуваного договору.

У цьому контексті неможливо проігнорувати думку Д. С. Спесівцева, який зауважує, що до спорудження огорожувальних та несучих конструкцій майбутній об'єкт нерухомості існує лише як умовний об'єкт – «юридичний фантом». Можливість володіння та розпорядження ним виглядає необґрунтовано в умовах, коли будівництво лише почалось [232, с. 100].

З цього приводу слід зауважити, що Закон №2518-IX покликаний створити

умови оборотоздатності об'єктів нерухомості, що лише будуть створені. Не дарма у преамбулі ідеться про врегулювання ним особливостей цивільного обороту майбутніх об'єктів нерухомості.

Згідно із позицією А. С. Сліпченка, цивільний оборот являє собою систему, яка поєднує в одне ціле такі необхідні та достатні елементи, як динаміка об'єктів цивільного права та динаміка суб'єктивних прав на них. Без динамічних процесів блага правове оформлення обороту (йдеться про динаміку суб'єктивних прав) не тільки втрачає сенс, а стає неможливим тому, що оформляти нічого. У свою чергу, оформлення обороту об'єктів без фактичного обороту останніх повинно розглядатися як фіктивне [225, с. 331].

Таким чином, закріплену можливість розпоряджатися МОН потрібно розглядати як юридико-технічний прийом, використаний з метою упорядкування суспільних відносин, пов'язаних із залученням до цивільного обороту складової частини об'єкта нерухомого майна, який буде споруджено в майбутньому.

Завдяки ньому вдається відобразити динаміку об'єкта та одночасно перехід спеціального майнового права на нього. Якщо хоча б один із цих елементів залишився поза увагою нормотворця, юридична конструкція цивільного обороту не була б реалізована.

Таким чином, впроваджена у Законі №2518-ІХ правова модель відрізняється від тієї загальної, про яку ідеться у частині 1 статті 656 ЦК України, тим, що продавець, здійснюючи зареєстроване за собою спеціальне майнове право, забезпечує передачу об'єкта, який буде створено у майбутньому, шляхом державної реєстрації спеціального майнового права на нього за покупцем, а покупець, у свою чергу, зобов'язаний забезпечити прийняття відповідного об'єкта у той же ж спосіб. У результаті, спеціальне майнове право переходить від продавця до покупця, припиняючись у першого та виникаючи в другого.

Набуття майнового права та його державна реєстрація наділяють покупця правомочностями вимагати закінчення будівництва об'єкта та введення його в експлуатацію, а у разі порушення продавцем своїх зобов'язань – правом звернутись до суду за захистом свого права.

Звідси випливає, що передача і прийняття майбутнього об'єкта нерухомості покликані створити для покупця юридично гарантовані умови для набуття статусу власника збудованого майна в умовах тривалої невизначеності подальшого виконання продавцем умов договору в частині зведення об'єкта.

Важливо розуміти, що зобов'язання не припиняється на цій стадії виконання, оскільки кінцева мета правочину ще не досягнута. Хоча відповідний етап і виділений законодавцем як самостійний, проте він слугує лише проміжною ланкою для переходу до кінцевого етапу виконання, у межах якого повинні відбутися передача і прийняття у власність та в натурі об'єкта нерухомого майна. Початок останнього залежить у тому числі від фіналізації процесу створення майбутнього об'єкта у фактичному та правовому сенсах.

Завершення будівництва та введення в експлуатацію закінченого об'єкта ознаменують зміни у предметі договору купівлі-продажу. Майбутній об'єкт нерухомості, який передавався і приймався на початковому етапі виконання та був своєрідним прототипом, попереднім баченням кінцевого результату, трансформується у самостійний новостворений об'єкт, щодо якого продавець повинен вчинити окрему дію із передачі, а покупець – із прийняття.

На перший погляд, вказане вище слугує точкою перетину між спеціальним та загальним нормативно-правовим регулюванням. Однак, у дійсності зв'язок є лише поверхневим. Різниця полягає у суб'єкті, що першим набуває правовий титул власника.

Так, відповідно до статті 16 Закону №2518-IX державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно зареєстровано спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості, здійснюється автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно у день отримання відомостей з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта [152].

Дія відповідної норми забезпечена положеннями статей 27-2, 27-3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх

обтяжень» [164], а також статтею 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [181].

Із викладеного вище припису випливає, що продавець, на відміну від порядку передбаченого ЦК України, взагалі не набуває право власності на закінчений будівництвом об'єкт для його передачі за договором, позаяк таке автоматично (вперше) виникає у покупця у день отримання відомостей про прийняття об'єкта нерухомого майна в експлуатацію.

З огляду на це, збереження за ним обов'язку передати майно не лише в натурі, але й у власність є доволі дивним кроком законодавця, який суперечить закріпленому ним же ж механізму набуття права власності. Стаття 17 Закону №2518-ІХ, яка мала б внести ясність у цій частині, не передбачає способу реалізації відповідного обов'язку, обмежуючись лише особливостями передачі майна в натурі.

Відтак, пропонуємо внести зміни до статті 13 Закону №2518- ІХ шляхом виключення положення про забезпечення продавцем передачі покупцю у власність об'єкта нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта [52, с. 2.12-2.20].

Повноцінне вивчення договору повинно проводитись через його характеристику за дихотомічною спрямованістю, тобто належністю до однієї з взаємовиключних груп цілого. У науковій літературі класифікація договорів за їх окремими властивостями проводиться за різними критеріями. Зазвичай такими виступають властивості дихотомічного характеру, притаманні будь-яким чи переважній більшості договорів. Так, за ознаками наявності чи відсутності зустрічного задоволення договори поділяються на оплатні й безоплатні, за розподілом прав та обов'язків між сторонами – на односторонні та двосторонні, за моментом у часі, коли договір вважається укладеним, – на реальні та консенсуальні [68, с. 327, 328]. Цей перелік не є вичерпним та може бути доповненим такими класифікаційними критеріями як законодавче закріплення (поіменовані та непоіменовані), ступінь ризику учасників договорів (мінові та алеаторні), строк виконання договору (строкові та безстрокові) тощо.

Розкриття таким чином природи договору купівлі-продажу МОН та зобов'язання, що виникає на підставі нього, сприятиме його правильній інтерпретації та демонструватиме вихідні (сутнісні) якості цього правочину.

У першу чергу зазначимо, що наявність нормативного закріплення та визначення переконливо свідчать про те, що договір купівлі-продажу МОН відноситься до категорії пойменованих договорів. Його правове регулювання є інтенсивнішим, у порівнянні із непойменованими договорами, та передбачає обов'язкове врахування норм Закону №2518-IX, ЦК України, Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» й інших нормативних актів.

З'ясовуючи момент укладення договору, зауважимо, що у цивільному законодавстві закріплено презумпцію консенсуальності цивільно-правових договорів [271, с. 169]. Не є виключенням із цього правила і досліджуваний договір. Аналіз положень Закону №2518-IX засвідчує його класифікаційну належність саме до консенсуальних договорів. Так, для його укладення вимагається досягнення сторонами (покупцем та продавцем) згоди щодо усіх істотних умов, перелік яких вичерпно визначено статтею 13 Закону №2518-IX [152], а також інших умов, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

Підстави стверджувати про реальність досліджуваного договору відсутні, оскільки законодавець не передбачив прямої вказівки на передання майна або вчинення іншої дії на підтвердження факту укладення договору. Та обставина, що продавець зобов'язаний провести реєстрацію спеціального майнового права на МОН за покупцем не свідчить про реальність договору, адже відповідна дія вчиняється на виконання, а не на підтвердження його укладення. Аналогічний висновок стосується й обов'язку із передачі у власність та натурі введеного в експлуатацію об'єкта нерухомості.

Договір купівлі-продажу МОН є типовим прикладом двосторонньо зобов'язуючих договорів, про що свідчить характер розподілу прав та обов'язків. За цим правочином праву однієї сторони кореспондує зустрічний обов'язок іншої сторони, і навпаки. Зокрема, праву покупця на отримання в натурі об'єкта

нерухомості відповідає обов'язок продавця із забезпечення будівництва, прийняття в експлуатацію та передачі закінченого будівництвом об'єкта. У свою чергу, праву продавця на оплату вартості предмета договору відповідає обов'язок покупця провести її у погодженому сторонами порядку.

Права та обов'язки сторін є взаємопротилежними, а покупець та продавець переслідують різні за своїм змістом цілі. Загалом, укладаючи договір, покупець має намір забезпечити свою потребу у нерухомості, а продавець націлений на покращення власного майнового становища за рахунок сплачених контрагентом сум грошових коштів.

Із вказаного вище впливає ще одна ознака цього договору – оплатність. Не дарма серед його істотних умов виокремлено ціну або спосіб її визначення. Наведене формулювання дає підстави стверджувати, що ціна предмета договору може бути сталою (твердою) та не змінюватись у ході виконання або ж динамічною за рахунок визначеного алгоритму її встановлення, необхідності врахування різноманітних факторів, наприклад, інфляційних процесів, економічних криз, військового вторгнення тощо. Очевидно, що розмір плати може визначатися на розсуд сторін, що є проявом договірної свободи [54, с. 128-130].

Особливої уваги заслуговують встановлені на законодавчому рівні способи визначення ціни предмета договору купівлі-продажу. Насамперед це розрахунок вартості МОН шляхом складання суб'єктом оціночної діяльності звіту про оцінку майна, який реєструється в Єдиній базі даних звітів про оцінку, що передбачено Законом №2658-III. Поряд із цією опцією, дозволяється визначати оціночну вартість МОН автоматично за допомогою електронного модуля Єдиної бази даних звітів про оцінку. На практиці кожен із цих способів оцінки стикається із проблемами реалізації, обумовленими об'єктивними факторами та бездіяльністю законотворця.

Податковий кодекс України встановлює, що електронне визначення оціночної вартості МОН забезпечує Єдина база даних звітів про оцінку. Визначення оціночної вартості здійснюється автоматично на підставі даних про

такі об'єкти, внесених до Єдиної бази будь-якою особою за допомогою мережі Інтернет. За результатом встановлення вартості МОН Єдиною базою формується довідка про його оціночну вартість з автоматичним присвоєнням кожній довідці унікального реєстраційного номера. Передбачається, що для формування інформаційної основи для визначення оціночної вартості МОН Фонд державного майна України повинен використовувати інформаційні джерела з відкритим доступом та дані про ціни, зазначені в договорах купівлі-продажу МОН, внесені нотаріусами до Єдиної бази, а також дані про ринкову вартість МОН, внесені до Єдиної бази на підставі звітів про оцінку [131].

На нашу думку, доцільність використання такого способу визначення вартості МОН повинна піддаватись сумніву через об'єктивну неможливість акумулювання достатнього обсягу інформаційної основи для формування автоматичного висновку про ціну об'єкта засобами електронної системи. Недостатність об'єктивних статистичних даних для алгоритмічного розрахунку призводить до спотворення ринкових показників і, відповідно, до некоректних результатів оцінки.

Слід розуміти, що за своїми характеристиками кожен об'єкт є унікальним, а тому вартість кожного конкретного МОН відрізнятиметься. До того ж, підходи до ціноутворення не є єдиними та видозмінюються під впливом різних зовнішніх факторів (стадії готовності до початку виконання робіт, місця розташування майбутнього об'єкта, кількості інженерних мереж, до яких об'єкт підключатиметься, репутації забудовника тощо).

З огляду на це, запроваджений механізм для формування порівняльного базису для оцінки хоча і може бути технічно реалізованим, однак не в змозі забезпечити справедливе та об'єктивне визначення ціни неіснуючого у матеріальній формі об'єкта, не дозволяє встановити таку ціну, що відповідатиме дійсній цінності МОН. Відтак, його дієвість слід піддавати критиці.

Здавалось би, що за таких умов необхідно звертатися до суб'єкта оціночної діяльності з метою визначення ринкової вартості МОН, адже саме такий порядок дій пропонує ПК України у разі незгоди із результатами автоматичного

визначення оціночної вартості. Проте, на сьогодні для оцінювачів не розроблено методологічної основи для визначення вартості МОН, як і передбачено її на нормативно-правовому рівні. Відсутність будь-яких орієнтирів для оцінки, принципів, методичних підходів та особливостей її проведення перешкоджають здійсненню професійної оціночної діяльності.

Закон №2658-III містить незначну згадку про МОН тільки у статті 3, прирівнюючи його до майна та запроваджуючи тим самим передумови для деталізації алгоритму дій оцінювачів при складенні звіту про оцінку. Водночас, підзаконними нормативними актами не встановлено особливостей проведення оцінки МОН. Методика оцінки майна, затверджена постановою Кабінету Міністрів України №1891 від 10.12.2003 р., Національні стандарти №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», №2 «Оцінка нерухомого майна», №3 «Оцінка цілісних майнових комплексів», №4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності» не можуть поширюватись на досліджувані нами відносини, оскільки їх дія обмежена прямо передбаченими випадками застосування. Фактично, вони стосуються об'єктів, які за своєю правовою природою та якісними ознаками відрізняються від майбутнього об'єкта нерухомості.

Ситуація, що склалась, потребує нагального вирішення. Лише ефективні та дієві механізми забезпечать належне проведення оцінки вартості досліджуваного об'єкта. Пропонуємо виключити з ПК України норми про автоматичне визначення оціночної вартості МОН та залишити доступним право звернутись до професійного оцінювача за складанням звіту про оцінку майна. Одночасно вкрай необхідно розробити уніфіковану методологічну базу оцінки МОН, яка б враховувала специфіку даного об'єкта та забезпечувала справедливість у визначенні його вартості. Впровадження чіткого і обов'язкового до виконання методичного регулювання процесу оцінки дозволить досягти правової визначеності та належного функціонування ринку первинної нерухомості.

Продовжуючи правову характеристику договору купівлі-продажу МОН, зазначимо, що він належить до строкових правочинів. Визначення запланованого

кварталу та року прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта є необхідним для визнання такого договору укладеним. Не менш важливим є погодження строків передачі об'єкта нерухомого майна після його введення в експлуатацію покупцеві, яке потрібно здійснювати з урахуванням алгоритму взаємодії сторін, передбаченого статтею 17 Закону №2518-IX.

Отже, договір купівлі-продажу МОН слід розглядати як поіменований, консенсуальний, двосторонній, оплатний і строковий правочин, який врегульовує взаємні права та обов'язки учасників цивільних відносин, пов'язані із МОН та набуттям права власності на такі об'єкти після їх спорудження та введення в експлуатацію [54, с. 130].

Договір купівлі-продажу МОН тісно пов'язаний з інвестиційними процесами, оскільки згідно зі статтею 6 Закону №2518-IX його включено до вичерпного переліку правових інструментів із прямого чи опосередкованого залучення коштів від фізичних та юридичних осіб для спорудження об'єкта нерухомого майна.

У юридичній літературі поширеною є тенденція відносити договори у сфері залучення коштів для будівництва житла до категорії інвестиційних. Так, Т. Я. Рим кваліфікує договори, на підставі яких здійснюється придбання у власність об'єкта житлової нерухомості, як такі, що мають інвестиційний характер. Особу, яка владає кошти для придбання житла, дослідник називає інвестором [200, с. 37]. У свою чергу, О. М. Юркевич, говорить про договори купівлі-продажу майнових прав, як про інвестиційні договори [268, с. 32].

Оскільки Закон України «Про інвестиційну діяльність» не надає визначення інвестиційного договору, обмежуючись лише загальним положенням про те, що договір (угода) – основний правовий документ, який регулює взаємовідносини між суб'єктами інвестиційної діяльності, то правовою доктриною запропоновано незліченну кількість дефініцій цього терміну. Звернемося до деяких із них [172].

О. М. Чабан пропонує визначати інвестиційний договір як домовленість суб'єктів інвестиційної діяльності, спрямовану на здійснення інвестицій у видах, не заборонених законодавством України [260, 67]. В. А. Січевлюк визначив

інвестиційний договір на будівництво житла як правочин, на підставі якого одна сторона, інвестор, зобов'язується передати інвестиції реципієнту та прийняти у власність житло, а інша сторона, реципієнт, зобов'язується прийняти, використати або направити інвестиції на будівництво житла та передати інвестору документи, необхідні для реєстрації ним права власності [219, с. 3].

О. Е. Сімсон стверджує, що інвестиційний договір – це родове поняття й означає договір, хоча б однією стороною якого є інвестор, що регулює відносини з приводу довгострокового і ризикового вкладення майна, майнових прав та інших цінностей, що мають ринкову вартість в обраний об'єкт підприємницької діяльності з метою одержання прибутку (доходу) від реалізації (використання) цих цінностей. На підставі цього визначення вчена виділила з загальної маси договорів ті, які мають інвестиційний характер, а саме договір про спільну інвестиційну діяльність, установчий договір, договір на придбання акцій на первинному ринку цінних паперів не в процесі приватизації, ліцензійні угоди, договір франчайзінгу, лізингу, кредитний договір і деякі договори на надання послуг як інвестиції [218, с. 11, 13].

М. В. Венецька аналогічно посилалася на те, що інвестиційні договори є родовим поняттям, і, оскільки суб'єкти інвестиційної діяльності можуть виступати в ролі вкладників, кредиторів, покупців, а також виконувати функції будь-якого учасника інвестиційної діяльності, інвестиційна діяльність може опосередковуватись договорами різної правової природи [28, с. 546].

Правову природу цих договорів характеризують як приватноправову. Як правильно зазначає А. В. Зеліско, для інвестиційного договору саме як акту капіталовкладення, іманентно характерною є приватноправова природа, зумовлена у його правочинній сутності, як вільного, ініціативного, правомірного акту, спрямованого на динаміку цивільних правовідносин і регульованого за допомогою механізмів диспозитивного правового регулювання [74, с. 61].

На сьогодні залишається дискусійним питання самостійності категорії «інвестиційний договір». Перша група вчених обстоює думку про те, що інвестиційний договір є самостійним. Зокрема, Р. Б. Шишка виділяє такі його

основні ознаки: врегулювання відносин у сфері інвестиційної діяльності і між її суб'єктами як сторонами договору; переважно у змісті він визначений метою та завданнями інвестиційної діяльності; є різновидом договору у приватній сфері; визнано однією із правових форм інвестиційної діяльності [267, с. 119]. В. В. Куликовський також вважає, що інвестиційний договір на будівництво житла правильно відносити до самостійних типів цивільного договору [94, с. 69].

Друга група науковців заперечує окремішність інвестиційних договорів. Зокрема, І. В. Курафєєва проти виокремлення інвестиційного договору як самостійного виду, оскільки він може обіймати різні види цивільно-правових договорів, незалежно від їх спрямованості. На її думку, мова може йти лише про договори з інвестиційним характером [96, с. 199]. Р. А. Майданик та Н. В. Дроздова також висловлюються про несамостійний характер інвестиційного договору в будівництві, оскільки він не має автономного предмета, відмінного від традиційних під час регулювання подібних правовідносин (підряду, купівлі-продажу, спільної діяльності та управління майном – грошовими коштами чи коштами інвестування) [104, с. 34].

На вступаючи у пряму дискусію з поважними науковцями, погодимося із тим, що прояви інвестиційності притаманні широкому переліку поіменованих цивільно-правових договорів різної правової природи, у тому числі й договору купівлі-продажу МОН. Даний договір має інвестиційний характер у тому сенсі, що він забезпечує постійне залучення фінансових ресурсів для будівництва за рахунок фізичних та/або юридичних осіб. Його укладення та виконання неминуче пов'язані з вкладенням грошових коштів у створення об'єкта нерухомості. За допомогою цього договору реалізується не лише класичний механізм із набуття покупцями права власності на об'єкти нерухомого майна, але й надається правова основа для інвестиційної діяльності на первинному ринку нерухомості.

Набуття покупцем права власності на об'єкт нерухомого майна можна розцінювати як своєрідний результат, ціль інвестування. Наше судження ґрунтується безпосередньо на нормі статті 1 Закону України «Про інвестиційну діяльність», відповідно до якої інвестиціями є всі види майнових та

інтелектуальних цінностей, що вкладаються в об'єкти підприємницької та інших видів діяльності, в результаті якої створюється прибуток (доход) та/або досягається соціальний та екологічний ефект [172]. Процитована норма дозволяє не зводити інвестиції виключно до способу отримання вигоди у грошовому еквіваленті та включати до змісту цього поняття випадки вкладення різного роду активів задля досягнення соціального ефекту. Такий ефект не обов'язково має бути пов'язаним із отриманням прибутку, на що вказує сполучник «або».

Вочевидь, інвестуючи грошові кошти за договором купівлі-продажу МОН, покупці мають намір досягти соціального ефекту за рахунок об'єкта нерухомого майна, який у подальшому використовуватиметься в особистих цілях, пов'язаних та не пов'язаних із проживанням у ньому. Відтак, теоретично можна припустити, що інвестування охоплює і випадки вкладення на договірних засадах грошових коштів у будівництво з метою отримання нерухомості у власність.

Враховуючи викладене, не можемо повністю погодитися із думкою Н. В. Дроздової, про те, що договір залучення грошових коштів на фінансування масового будівництва житла може бути кваліфікований як інвестиційний, якщо житло, збудоване за рахунок залучених коштів, не передається замовнику, а використовується в інтересах останнього для отримання прибутку передачею житла в оренду, продаж тощо [69, с. 10].

Учасники цивільних відносин активно послуговуються договірними конструкціями передбаченими вітчизняним законодавством з метою задоволення власних інтересів. На практиці досягнення бажаного кінцевого результату взаємної домовленості не завжди гарантоване, оскільки може залежати від різноманітних факторів об'єктивної дійсності. Останні деформують договірне зобов'язання та створюють ризики для сторін.

Як вдало зауважує М. М. Великанова, ризик у договірних відносинах може бути двох видів: алеаторний (коли ризик виступає юридичним елементом, умовою договору без якої, власне, такий договір не може існувати) і неалеаторний (ризик є наслідком вже існуючих договірних відносин). Зважаючи на це, учена класифікує договори за ознакою особливостей змісту зустрічного надання на (1)

мінові або комутативні договори (неалеаторні) – спрямовані на вчинення надання, яке чітко визначене самою підставою; (2) алеаторні договори – зобов'язання з нечітко визначеним наданням на момент виникнення зобов'язання [27, с. 52]. Аналогічний поділ пропонує і Л. К. Веретельник [29, с. 184], а також С. Я. Вавженчук. При цьому останній звертає увагу на неоднозначність дихотомічної класифікації, з огляду на те, що алеаторні договори мають ознаки правочинів під умовою [21, с. 8].

Говорячи про договір купівлі-продажу МОН, такий можна охарактеризувати як ризиковий правочин. Це пов'язано насамперед із його інвестиційним характером. Ті, вчені, які виокремлюють інвестиційні договори у самостійну групу договорів, наголошують на їх ризиковості, оскільки сторони несуть інвестиційний ризик [261, с. 13].

Разом з цим, при оцінці цього договору саме як алеаторного зобов'язання слід враховувати те, що алеаторні правовідносини потрібно розглядати через призму їх випадкової природи, а не з точки зору їх ризикового характеру, який бачиться другорядним для їх самотності [2, с. 37].

Правова природа алеаторних договорів зумовлена тим, що розмір чи саме існування зустрічного надання поставлено в залежність від ризику – випадкової обставини, включеної до умов договору [27, с. 53]. І. С. Тімуш також зазначає, що алеаторний договір є орієнтованою на везіння, збіг обставин, випадок тощо угодою, в якій загальний розмір чи можливість самого існування зустрічного надання на момент укладення невідомий, що поставлено в залежність від долученого до юридичних умов цього правочину випадкового юридичного факту (дії або події) і може викликати негативний (програші, збитки, шкода), позитивний (виграш, вигода, прибуток) або нульовий економічний ефект [239, с. 10].

Положення Закону №2518-IX прямо не передбачають, що ризик є умовою договору купівлі-продажу, без якої відповідний правочин не може існувати, як це реалізовано, наприклад, із договором страхування, а також те, що очікуваний результат взаємної домовленості сторін ставиться у пряму залежність від певної

стохастичної дії чи події.

У той же ж час, законодавцем враховано, що точно передбачити обсяг зустрічного задоволення, який припадає від однієї сторони, на момент укладення договору доволі складно. Про це свідчать норми згаданого вище Закону про повернення покупцю надміру сплачених коштів, якщо за результатами технічної інвентаризації фактична загальна площа об'єкта нерухомого майна виявиться меншою за площу, зазначену в договорі купівлі-продажу, а також про доплату покупцем коштів, якщо за результатами технічної інвентаризації фактична загальна площа об'єкта нерухомого майна виявиться більшою за площу, зазначену в договорі.

Слід зауважити, що у описаних вище випадках законодавець врахував ризики, які можуть виникати у процесі виконання договору, та здійснив їх розподіл між сторонами, а не поставив обсяг зустрічного надання у залежність від випадкової обставини.

Відповідні ризики вочевидь пов'язані зі складністю організації процесу будівництва, яке повинен забезпечити продавець згідно із умовами договору купівлі-продажу. Так, для того, щоб передати покупцеві об'єкт нерухомості, продавець повинен укласти договір про організацію та фінансування будівництва об'єкта, брати участь у здійсненні проектних робіт, здійснювати пошук генерального підрядника та субпідрядників, контролювати виконання останніми робіт у встановлені строки та згідно із проектно-кошторисною документацією тощо. У цьому динамічному процесі він повинен здійснити ефективний менеджмент, забезпечивши тим самим збіг ідеальних умов для виконання договору зі своєї сторони. Важливо зазначити, що такий збіг не є випадковістю. Він є досягнутим результатом, який залежить від експертності і компетентності продавця.

Про ризиковість досліджуваного договору свідчить також і тривалість існування зобов'язальних відносин. Оскільки момент укладення договору, початок підготовки до будівництва та момент введення в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, його передача контрагенту значно відірвані у

часі, то ймовірність виникнення непередбачуваних обставин, які впливатимуть на взаємне виконання (економічні кризи, значні інфляційні процеси тощо), доволі висока. Разом з цим, ці обставини є лише зовнішнім фактором, який однаково стосується й інших цивільно-правових договорів.

У контексті цієї наукової роботи зауважимо, що недобросовісні дії з боку продавця щодо затягування процесу будівництва, введення об'єкта нерухомості в експлуатацію, непередачі зведеного об'єкта нерухомого майна контрагенту, як і дії покупця щодо несплати вартості об'єкта власного інтересу або його неприйняття за своїм змістом є порушенням умов договірної зобов'язання.

Т. Я. Рим зауважує, що ризиковість, як правило, не залежить від порушення зобов'язання. У разі його порушення застосовують заходи цивільної відповідальності. Спільним між цими категоріями є те, що мета, яку ставили сторони при укладенні договору, не досягнута. Але при ризиковості окремих видів правочинів недосягнення цілей пов'язується з об'єктивними обставинами, які не залежать від вини учасників договірних відносин. Натомість склад порушення зобов'язання охоплює протиправну поведінку і вину порушника [201, с. 225].

Таким чином, порушення умов договору є наслідком суб'єктивних дій сторони договору, за що може наставати договірна відповідальність. Зважаючи на це, кваліфікація таких дій як ризикових є помилковим.

З урахуванням викладеного, вважаємо, що договір купівлі-продажу МОН безсумнівно належить до категорії ризикових. Поряд з цим, віднесення його саме до алеаторних правочинів є дискусійним питанням [56, с. 23-27].

2.2. Порядок укладення договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості

У попередніх підрозділах нашого дослідження головна увага була сконцентрована на вихідних новаціях, запроваджених Законом №2518-ІХ, які становлять основу реформованих відносин з інвестування у будівництво

нерухомості та набуття права власності на об'єкт, що буде зведений у майбутньому. Так, у полі нашого зору перебували питання правової природи МОН, спеціального майнового права та договору купівлі-продажу МОН, особливостей предмета вказаного правочину та його змістовного наповнення. Проте ефективне функціонування цього інструменту на практиці значною мірою залежить і від належного нормативного врегулювання порядку його укладення.

Укладення договору є однією зі стадій розвитку зобов'язального правовідношення, а саме первинним етапом, що надає імпульс до виникнення договірних відносин, наділяючи їх визначеністю та правовою легітимністю. Відповідна правова категорія набула широкого поширення у юридичній літературі та була предметом вивчення значної кількості представників вітчизняної наукової спільноти.

С. М. Бервено розглядає порядок укладення договору як передбачену законом систему дій учасників договірних відносин і важливу складову договірного права [68, с. 174-175]. Більш широко це поняття розкриває у своїй дисертаційній роботі С. О. Бородовський, дефініюючи його як визначену правовими нормами юридико-логічну послідовність стадій встановлення цивільних прав та обов'язків, здійснених на основі погоджених дій осіб, звернених назустріч одна одній та виражених у різноманітних способах узгодження змісту договору [19, с. 3].

Згідно із О. А. Беяневичем порядок укладання договору – це нормативно закріплені взаємні дії сторін, спрямовані на встановлення господарсько-договірних відносин та визначення змісту договірного зобов'язання [40, с. 87]. Схожої позиції притримується і В. В. Денисюк [60, с. 116].

П. Д. Гуйван визначає укладання договору у такий спосіб: це зустрічні договірно-процедурні дії двох або більше суб'єктів щодо вироблення умов договору, які відповідають їхнім реальним намірам та економічним інтересам, а також юридичне оформлення договору (надання цим умовам певної форми) як правового акта [46, с. 23].

Порядок укладення цивільного договору тісно пов'язаний з категорією

способу його укладення, тобто нормативно врегульованою системою здійснення суб'єктами дій, через які досягається вільне і взаємне узгодження волі сторін договору. Залежно від способу узгодження змісту договору розрізняють три окремі порядки укладення договору: 1) загальний, що детермінований нормами глави 53 ЦК України; 2) спеціальний, що передбачає укладення договорів, які мають свої особливості, що залежать від способів укладення договору; 3) судовий, що опосередкований одночасно нормами матеріального і процесуального права та де волевиявлення сторін підлягає затвердженню судовим рішенням і набирає ознак обов'язковості з моменту набрання чинності рішенням суду [19, с. 8].

У юридичній літературі звертається увага на необхідності розрізняти поняття «порядок» та «спосіб», адже вони не завжди збігаються. Так, коли ми говоримо про порядок укладення договору, то мається на увазі послідовність стадій встановлення цивільних прав та обов'язків сторін [231, с. 160]. На противагу порядку, спосіб укладення договору – це сукупність дій, які необхідно здійснити для того, щоб сторони узгодили спільну волю на вступ у договірне зобов'язання.

З урахуванням викладеного формулюємо висновок про те, що порядок укладення договору купівлі-продажу МОН означає нормативно врегульовану послідовність етапів, спрямованих на встановлення сторонами на основі спільної згоди взаємних прав та обов'язків щодо купівлі-продажу МОН для набуття покупцем права власності на закінчений будівництвом та введений в експлуатацію об'єкт нерухомості. У свою чергу, спосіб укладення цього договору репрезентує сукупність дій, які повинні бути вчинені сторонами для зовнішнього вираження їх домовленості, що підтверджуватиме досягнення ними правового результату.

Для того, щоб зрозуміти, які саме етапи проходять продавець та покупець при укладенні договору та які дії вони повинні вчинити для взяття на себе прав та обов'язків за договором купівлі-продажу МОН, потрібно визначитися із класифікаційною належністю порядку укладення досліджуваного договору.

З'ясування алгоритму та змісту дій при вступі у договірні відносини є питанням, що має не лише теоретичний коефіцієнт корисності, але й не позбавлене прикладної значимості, адже дає розуміння черговості дій кожного із залучених у зобов'язання суб'єктів. Це, своєю чергою, дає змогу глибше осягнути логіку запровадженої законодавцем правової конструкції, а також виявити наявні прогалини й можливі недопрацювання.

Відзначимо, що порядок укладення договору купівлі-продажу МОН повинен відповідати вимогам належного рівня деталізації, чіткості та зрозумілості, враховуючи складність запровадженої конструкції та непросту історію відносин з купівлі нерухомості, яка будується, в Україні. Лише при дотриманні перелічених вимог буде забезпечено баланс інтересів сторін зобов'язання, знижено ймовірність зловживань та у дійсності гарантовано реалізацію речових прав на МОН. Чітка процедура укладення договору, яка передбачає послідовні й узгоджені дії, полегшить взаємодію між сторонами та спростить досягнення поставленої мети – набуття інвестором речового права на об'єкт нерухомості.

Загальний порядок укладення договору детермінований приписом частини 2 статті 638 ЦК України, відповідно до якої договір укладається шляхом пропозиції однієї сторони укласти договір (оферти) і прийняття пропозиції (акцепту) другою стороною [256].

Згідно із В. В. Денисюком поняття «спосіб» недоречно розглядати стосовно загального порядку укладення договору, адже він обмежений єдиним способом укладення, що встановлений статтею 638 ЦК України. Відтак, на його думку, у класичних договірних правовідносинах спосіб та порядок укладення договору співпадають [60, с. 116]. Прибічницею наведеного підходу є і А. Є. Смородина [231, с. 160]. Не відступаємо від нього і ми у межах цього дисертаційного дослідження.

Аналіз положень Закону №2518-IX обґрунтовано свідчить про належність договору купівлі-продажу МОН до різновиду договорів, що укладаються у загальному порядку, тобто шляхом пропозиції однієї сторони укласти договір та її

прийняття іншою стороною. Такі наші висновки засновані на тому, що норми вказаного Закону хоча і визначають особливості вступу у договірні відносини з придбання об'єктів, що будуть зведені у майбутньому, однак не встановлюють спеціального способу взаємодії сторін, якого необхідно дотриматися та який відрізняється від усталеної схеми «оферта-акцепт».

За таких умов досліджуваний договір не можна відносити до різновиду договорів, що укладаються у спеціальному порядку. Так, він не укладається за результатами проведення аукціону, конкурсу чи на біржі, в обов'язковому порядку чи за згодою третіх осіб. Він також не відноситься до договорів приєднання, при укладенні яких, як відзначають у літературі, неможливо виділити традиційні оферту й акцепт [270, с. 94] та які укладаються у спеціальному порядку, позаяк процедура узгодження зводиться тільки до можливості приєднатися або ж ні до запропонованого договору [244, с. 75].

В. І. Теремецький та Н. Г. Гуц пов'язують застосування спеціального порядку укладення договору, зокрема, із публічними закупівлями, електронною комерцією, договорами з резидентами Дії Сіті. Так, вчені виокремлюють спеціальний порядок укладення договору про публічну закупівлю, що охоплює такі обов'язкові стадії: 1) формування потреби укладення договору шляхом включення закупівлі у річний план; 2) оприлюднення публічної оферти через авторизовані електронні майданчики; 3) отримання тендерних пропозицій щодо укладення договору, яке відбувається через електронну систему; 4) проведення конкурентних процедур: відкриті торги, торги з обмеженою участю, конкурентний діалог; 5) укладення договору [238, с. 178].

Схожого або ж наближеного порядку укладення договорів з придбання об'єктів, які будуть збудовані у майбутньому, не передбачено. Відтак, загальний порядок укладення досліджуваного договору не слід ставити під сумнів.

Традиційно оферту (від лат. *offerro*) та акцепт (від лат. *acceptus*) вважають двома стадіями, що супроводжують загальний порядок укладення будь-якого цивільно-правового договору [270, с. 94]. У літературі зазначають, що оферта й акцепт повинні тлумачитися лише як етапи домовленості сторін на шляху до

укладення договору. Вони не є односторонніми правочинами і не володіють ознакою автономності, яка є необхідною для правочину [25, с. 104]. Поряд цим, стадійність порядку укладення договору пропонується тлумачити більш розширено та включати до неї переддоговірні контакти сторін (переговори) та розгляд оферти [60, с. 116]. Як окрему стадію розглядають також вирішення переддоговірних спорів. Перелічені етапи вважають факультативними, адже вони не завжди мають місце при вступі у договірні відносини [242, с. 10]. Піддається критиці також і значення цих додаткових етапів. Зокрема, М.Є. Панько вважає, що переддоговірні контакти сторін не мають правовстановлюючого значення [126, с. 259]. Водночас, на противагу існує думка, що переддоговірні контакти є важливою стадією укладення договору [245, с. 279], а також обґрунтовується існування переддоговірного правовідношення, у якому належна поведінка суб'єктів безпосередньо спрямовується на укладення договору або сприяє його укладенню, а неналежна поведінка суб'єктів до моменту укладення договору визнається недобросовісною та обумовлює відповідальність, установлену договором або законом [80, с. 66].

Найбільш виважено щодо стадійності процедури укладення договору висловила В. В. Васильєва. Вчена відмітила, що більшість вчених вважають процес укладення договору двоетапним, тобто таким, що включає лише стадії оферти та акцепту. Виокремлення в ньому додаткових стадій є зайвим, позаяк переддоговірні контакти охоплюються змістом оферти, а переддоговірні спори – змістом акцепту чи трансформацією оферента в акцептанта і навпаки. Видається, що саме двочленна процедура укладення договору є правильною, а деталізація стадій має лише суто теоретичне значення [25, с. 101]. Приєднуючись до процитованого міркування, вважаємо, що воно є застосовним і щодо розгляду оферти як виокремлюваної науковцями стадії, адже оцінка й аналіз пропозиції укласти договір поглинається змістом дій з її прийняття акцептантом.

Логічно систематизувавши попередні міркування, пропонуємо розглядати послідовність укладення договору купівлі-продажу МОН як двоетапну модель, яка включає:

- 1) формулювання оферти, тобто пропозиції укласти договір на конкретних умовах;
- 2) акцептування оферти, що завершує процедуру укладення договору і трансформує наміри сторін у повноцінне цивільно-правове зобов'язання.

Ініціювання взаємодії між потенційними контрагентами, розгляд і аналіз пропозиції укладення договору та переддоговірні спори не відносяться до самостійних стадій укладення досліджуваного нами договору в силу їх поглинання діадою обов'язкових етапів укладення цивільно-правового договору. Такі наші висновки здійснені із врахуванням того, що імперативного припису для проведення переговорів між майбутніми сторонами договору купівлі-продажу не передбачено. Аналогічних вимог не встановлено і щодо розгляду оферти особою, до якої вона звернута. У Законі №2518-ІХ також відсутні будь-які згадки про порядок розгляду пропозиції укласти договір купівлі-продажу МОН, як і не врегульовано питання часу, протягом якого слід розглянути таку пропозицію.

Перед безпосереднім аналізом вказаних вище стадій, необхідно звернути увагу на те, що процедура укладення договору купівлі-продажу МОН репрезентує собою специфічний різновид порядку укладення договорів, який характеризується синергетичним поєднанням загальних положень основного акта цивільного законодавства та імперативних норм спеціального регуляторного механізму, встановленого Законом №2518-ІХ. Останній, не відступаючи від постулатів передбачених ЦК України, водночас інтегрує нові регулятивні компоненти, які доповнюють загальні норми щодо порядку укладення договору, розкриваючи тим самим специфіку досліджуваних відносин.

Таким чином, оферта й акцепт використовуються сторонами для досягнення мети, що полягає в укладенні договору, з обов'язковим дотриманням приписів глави 53 ЦК України та одночасним накладенням норм Закону №2518-ІХ.

Чинна редакція Закону №2518-ІХ не містить окремої статті, яка б комплексно і послідовно описувала механізм вступу сторін у договірні відносини купівлі-продажу об'єктів нерухомості, що будуються [152]. Стаття із назвою «Порядок укладення договору купівлі-продажу МОН» або «Особливості

укладення договору купівлі-продажу МОН» у Законі №2518-ІХ відсутня. Такий підхід виглядає цілком природним, адже норми означеного Закону не повинні дублювати ті положення ЦК України, якими вже врегульовано притаманну відповідному договору стадійність укладення. По-іншому ситуація складається, якщо йдеться про договір зі спеціальним порядком укладення. В останньому випадку законодавець якраз і послуговується виокремленням особливого порядку укладення договору в окремій статті, описуючи у ній нові або ж додаткові стадії вступу у договірні відносини. Наприклад, це має місце у регулюванні порядку укладення договорів оренди державного і комунального майна, що передбачені статтями 5, 16 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [176].

З огляду на це, деталізація процедури укладення договору купівлі-продажу МОН в межах окремої статті видається необов'язковою. До того ж, хоча наявні положення Закону №2518-ІХ, які мають безпосереднє відношення до підготовки оферти та надання акцепту, розпорошені по тексту спеціального нормативного акта, вони можуть бути систематизовані та накладені на класичну двоетапну модель укладення досліджуваного договору.

Однією із особливостей, на яку першочергово слід звернути увагу, є представлення потенційним інвесторам для ознайомлення правової інформації щодо будівництва. Стаття 8 Закону №2518-ІХ покладає на замовника будівництва та за наявності девелопера будівництва або управителя фонду фінансування будівництва обов'язок розмістити на своїх веб-сайтах інформацію про подільний об'єкт незавершеного будівництва, якщо будівництво відповідного багатоквартирного будинку здійснюється із прямим або опосередкованим залучення приватних коштів фізичних та юридичних осіб, які мають намір набути право власності на відповідні об'єкти нерухомого майна [152].

З огляду на значний обсяг інформації, що підлягає розкриттю, згрупуємо її для більшої зручності, поділивши на такі блоки:

1) Інформація, що стосується замовника, девелопера будівництва або управителя фонду фінансування будівництва. Вона включає ряд ідентифікаційних

даних, зміст яких різняться залежно від правового статусу контрагента, тобто чи є він юридичною особою, чи фізичною особою-підприємцем.

Щодо юридичної особи підлягають розкриттю її найменування, місцезнаходження, організаційно-правова форма та контактні дані (телефон, адреса електронної пошти); ідентифікаційний код в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України або код/номер з торговельного, банківського чи судового реєстру або номер реєстраційного посвідчення місцевого органу влади іноземної держави про реєстрацію юридичної особи (застосовується до юридичних осіб-нерезидентів); відомості про керівника юридичної особи та про інших осіб, які можуть вчиняти дії від імені юридичної особи (прізвище, ім'я, по батькові, дані про наявність обмежень щодо представництва), а також про її кінцевого бенефіціарного власника (контролера) (прізвище, ім'я, по батькові; найменування та ідентифікаційний код (для резидента) засновника юридичної особи, в якому ця особа є кінцевим бенефіціарним власником); дані про перебування юридичної особи у процесі припинення або у процесі провадження у справі про банкрутство, санації, у тому числі відомості про розпорядника майна, керуючого санацією, ліквідатора [152].

Щодо фізичної особи-підприємця підлягає розкриттю така інформація: прізвище, ім'я, по батькові; місцезнаходження; контактні дані (телефон та адреса електронної пошти); відомості про осіб, які можуть вчиняти дії від її імені (прізвище, ім'я, по батькові, дані про наявність обмежень щодо представництва).

2) Інформація, що стосується організації будівництва та прав на його здійснення. Сюди входять відомості про генерального підрядника або підрядника, які є аналогічними тим, що встановлені для замовника будівництва, а також про право на виконання будівельних робіт з посиланням на відповідні відомості й документи в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва [152].

3) Інформація, що стосується будівництва, яку можна диференціювати на загальну та деталізовану.

3.1) Загальна інформація включає дані про ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта); запланований квартал, рік

прийняття об'єкта в експлуатацію; хід будівництва (щомісячні фотографії об'єкта, графік виконання робіт та стан його виконання); відомості про МОН, які продано та які продаються, згідно із переліком визначеним у Додатку №4 до постанови Кабінету Міністрів України №378 від 21.04.2023 р.; умови придбання та ціна МОН або спосіб її визначення.

3.2) Деталізована інформація відображає технічні характеристики подільного об'єкта незавершеного будівництва, які передбачені у Додатку №1 до постанови Кабінету Міністрів України №378 від 21.04.2023 р. (зокрема, про кількість поверхів багатопверхового будинку, його умовну висоту, матеріали, що використовуються для закладення фундаменту, конструкція і матеріал зовнішніх стін та ін.). Важливо, щоб обсяг відомостей, що розкривається, не був менший, ніж відображений у Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва.

4) Інформація про умови купівлі-продажу МОН, яка розкривається через публікацію тексту проекту відповідного договору.

5) Інша інформація згідно із переліком визначеним вищим органом у системі органів виконавчої влади.

Усе перелічене вище становить інформативний базис, що є мінімально необхідним для формування у інвестора ще до моменту безпосередньої взаємодії із потенційним контрагентом (шляхом спілкування з повноважними представниками) першого уявлення про проєкт будівництва, його учасників та поточний стан реалізації. Доступ до нього може бути отриманий практично в режимі реального часу. Зацікавлений суб'єкт технічно взмозі дистанційно вивчити значний масив інформації на офіційних онлайн ресурсах відповідальних осіб та прийняти рішення, засноване на внутрішньому волевиявленні, про вибір майбутнього контрагента та укладання договору із ним. Це забезпечує прозорість відносин інвестування у будівництво нерухомості, створюючи у інвестора відчуття безпеки та загалом спрощуючи взаємодію між потенційними сторонами договору, адже на момент звернення до місця здійснення замовником будівництва господарської діяльності той чи інший суб'єкт буде краще підготовлений, а коло питань, що обговорюватимуться майбутніми сторонами одразу перейде у

площину конкретики.

Важливим елементом зобов'язань замовника будівництва у цій частині є імперативний обов'язок публікації законодавчо визначеної інформації до моменту укладення першого договору відчуження МОН (частина 2 статті 8 Закону №2518-IX) [152]. Таким чином, формулюємо проміжний висновок про те, що інформування є складовою процедури укладення договору купівлі-продажу.

З наведеного виникає питання щодо правової природи опублікованих на веб-сайті відомостей, а саме чи є вони пропозицією укласти договір. Відповідь на нього має важливе практичне значення, адже дає розуміння моменту укладення договору. Для того, щоб надати обґрунтований висновок спершу потрібно дослідити ознаки оферти.

Відповідно до частин 1, 2 статті 641 ЦК України пропозицію укласти договір (оферту) може зробити кожна із сторін майбутнього договору. Пропозиція укласти договір має містити істотні умови договору і виражати намір особи, яка її зробила, вважати себе зобов'язаною у разі її прийняття [256].

На основі процитованого законодавчого положення у підручнику з цивільного права констатується, що оферта повинна бути адресованою конкретній особі (особам), містити істотні умови договору та виражати намір особи, яка її зробила, вважати себе зобов'язаною у разі її прийняття [254, с. 58].

Автори підручника з договірної права виокремлюють аналогічні ознаки та доповнюють їх четвертою ознакою достатньої визначеності оферти, згідно із якою будь-яка невизначеність повинна тлумачитися на користь акцептанта, виходячи із загального принципу врахування інтересів сторони, яка сприйняла виявлення волі, що потребує тлумачення. Вони також деталізують ознаку вміщення офертою істотних умов, зазначаючи, що у пропозиції обов'язково повинні бути визначені умови, визнані істотними в силу закону, а зазначений в оферті набір умов визнається для акцептанта максимальним. У разі прийняття таких умов акцептантом, оферент уже не зможе змінити набір умов, що раніше зазначались ним в оферті [68, с. 187, 189].

Перелічені характеристики повинні бути наявними у сукупності для того,

щоб називати певну пропозицію офертою. Лише за таких умов пропозиція укласти договір матиме юридичні наслідки для оферента та акцептанта.

У юридичній літературі обґрунтовується також існування так званої публічної оферти, яка наділена тими ж ознаками, що і звичайна оферта, проте з особливістю вираження ознаки адресності. Якщо оферта у її класичному розмінні звернута до конкретної особи, то публічна пропозиція адресована невизначеному колу осіб. Зокрема, С. О. Бородовський розуміє під публічною офертою пропозицію укласти договір, звернуту до необмеженого кола осіб, яка містить усі істотні умови майбутнього договору, висловлює згоду оферента бути пов'язаним її умовами та вимагає повного та безумовного акцепту [19, с. 73].

Абзацом 3 частини 1 статті 641 ЦК України передбачено, що пропозицією укласти договір є, зокрема, документи (інформація), розміщені у відкритому доступі в мережі Інтернет, які містять істотні умови договору і пропозицію укласти договір на зазначених умовах з кожним, хто звернеться, незалежно від наявності в таких документах (інформації) електронного підпису [256].

Процитоване нормативне положення використовують як основу для надання визначення поняття «публічна оферта» [220, с. 25]. З його змісту прослідковується, що відомості, які публікуються у тій чи іншій формі у мережі Інтернет можуть бути визнаними офертою навіть, якщо вони є безадресними. Однак, у будь-якому випадку ключовим для публічної пропозиції залишається вказівка на усі істотні умови договору [126, с. 258-259].

Оскільки інформація, що підлягає розкриттю замовником будівництва, публікується у мережі Інтернет, то нас цікавить питання можливості її оцінки саме як публічної оферти. Екстраполюючи її ознаки на відомості, що зазначені у частині 1 статті 8 Закону №2518-IX, стає зрозуміло, що не усі із них мають безпосередній стосунок до порядку укладення договору, а тому уточнимо викладений нами вище проміжний висновок. Інформація щодо замовника, девелопера будівництва або управителя фонду фінансування будівництва, щодо організації будівництва та прав на його здійснення, щодо самого будівництва та інша інформація є насамперед складовою публічного обов'язку суб'єкта

господарювання провадити свою діяльність відкрито. Її розкриття не спрямоване на формування волевиявлення укласти договір, а здійснюється для реалізації принципів відкритості, підзвітності та громадського контролю, як засадничих ідей, на яких базується новітнє регулювання інвестиційних відносин у сфері нерухомості. За такого регулювання гарантується поінформованість учасників інвестиційних відносин, створюються умови для підвищення суспільної довіри до сфери будівництва нерухомості та присікаються спроби провадження недобросовісної діяльності.

Інша ж спрямованість притаманна проєкту договору купівлі-продажу МОН, що представляється до ознайомлення. Фіксація у ньому умов майбутнього зобов'язання кардинально змінює його відношення до порядку укладення договору. Зокрема, зміст договірної проєкту формує у потенційного інвестора первинне уявлення про майбутні договірні умови, настановлюючи до безпосередньої взаємодії. Отже, небезпідставним є твердження про функціональну наближеність проєкту договору купівлі-продажу МОН, що розміщений на веб-сайті замовника будівництва, до процедури вступу сторін у договірні відносини.

На перший погляд здається, що відповідний проєкт підпадає під ознаки публічної оферти. Однак, таке судження є поспішним. Ми глибоко переконані, що він не може вважатися пропозицією звернутою до невизначеного кола осіб в силу відсутності у нього ключової ознаки – вказівки на істотні умови договору. Перелік умов досліджуваного договору, які в обов'язковому порядку повинні погоджуватися сторонами, закріплений у частині 2 статі 13 Закону №2518-IX та більш детально аналізуватиметься нами згодом. Так, дійсно, окремі із них передбачаються у проєктах договорів, що публікуються замовниками будівництва, (як-от, запланований квартал та рік прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, підстави та порядок зміни істотних умов договору та дострокового припинення його дії, відповідальність сторін за несвоєчасне виконання та невиконання умов договору), проте не усі [184, 183].

Для того, щоб довести наше твердження достатньо звернути увагу на те, що

у договорі обов'язково відображаються відомості про предмет – МОН, а саме його назву; головні технічні характеристики, до яких відносяться функціональне призначення; секція (під'їзд), поверх, на якому розміщено об'єкт; загальна площа об'єкта та опис основних конструктивних елементів й інженерного обладнання згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта відповідно до законодавчо визначеного переліку; а також ідентифікатор МОН в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва [152].

Отже, для формулювання пропозиції укласти договір купівлі-продажу МОН потрібно повноцінно індивідуалізувати його предмет. Це означає, що МОН має бути описаний із достатньою точністю та визначеністю, щоби сторони могли однозначно встановити, що саме є предметом купівлі-продажу. Використання шаблонного проекту договору, адресованого невизначеному колу осіб, не може відповідати цим вимогам, оскільки він позбавлений конкретизації. У ньому технічно неможливо відобразити таку інформацію, з огляду на кількість МОН, що є складовими подільного об'єкта незавершеного будівництва, серед яких потенційний покупець ще тільки повинен буде здійснити вибір відповідно до своїх потреб. Відтак, опублікований на веб-сайті замовника проект досліджуваного договору не містить головної серед істотних ознаки будь-якого цивільно-правового договору – предмета, що виключає можливість його трактування як публічної оферти.

Наші твердження не є голослівними та ґрунтуються на аналізі ряду опублікованих замовниками будівництва проектів договорів купівлі-продажу МОН [186, 187, 193]. У кожному випадку замовники будівництва у графі щодо МОН не надають жодної конкретизованої інформації про предмет договору, залишаючи відповідний розділ незаповненим та відкритим для наступного погодження. Схожа ситуація складається із ціною МОН. Попри її належність до істотних умов договору, вона прямо не зазначається, що обумовлено її залежністю від конкретно обраного МОН, індивідуальних характеристик останнього.

У юридичній літературі обґрунтовується думка про те, що відсутність хоча

б однієї з чотирьох ознак оферти унеможлиблює її ідентифікацію як такої та означає можливість розглядати пропозицію тільки як запрошення здійснити оферту. Її значення полягає у тому, що особа, яка її направила, може відмовитися від своєї пропозиції без настання для неї негативних правових наслідків [59, с. 91, 93]. Правовою основою викладеного слугує загальна презумпція, встановлена частиною 2 статті 641 ЦК України, згідно із якою реклама або інші пропозиції, адресовані невизначеному колу осіб, є запрошенням робити пропозиції укласти договір, якщо інше не вказано у рекламі або інших пропозиціях [256].

Отже, проєкт договору, який публікується замовником будівництва на виконання вимог частини 1 статті 8 Закону №2518-IX за своєю правовою природою є запрошенням до пропозиції укласти договір, а не офертою. Теоретично він може містити зазначення того, що він є публічною офертою. Однак, умовою виникнення цього «статусу» безумовно виступатиме вичерпне зазначення усіх істотних умов майбутнього договірної зобов'язання.

Запрошення до оферти логічно передуює стадії оферти, а тому не може створити зобов'язання. Вона слугує своєрідним засобом комунікації замовника будівництва, за посередництва якого він розповсюджує інформацію про провадження ним певної господарської діяльності та існування у майбутніх контрагентів, які зацікавилися у розміщеній ним інформації, опції звернутися до нього для придбання МОН шляхом укладення договору. Після отримання відповіді від інвестора на запрошення до пропозиції замовника будівництва, майбутні сторони зможуть уточнити й деталізувати усі раніше відсутні договірні умови, у тому числі про об'єкт, який будується і є предметом договору, його вартісне вираження, що забезпечить виникнення реальних умов для звернення повноцінної оферти.

Не відходячи від аналізу інформації, яка підлягає розкриттю замовником будівництва, не оминемо увагою і те, що для надання відносинам інвестування у будівництво нерухомості ознак передбачуваності, на замовника покладено обов'язок оновлювати розміщену ним згідно із частиною 1 статті 8 Закону №2518-IX інформацію із певною періодичністю (щомісяця, не пізніше 15 числа – якщо

мова іде про хід будівництва; 10 робочих днів з дня настання відповідних змін – якщо мова іде про будь-яку іншу інформацію, що передбачена частиною 1 статтею 8 Закону №2518-IX) [152].

Унормування інформації, що підлягає розкриттю, у поєднанні з обов'язком її регулярного оновлення і доступності в електронній формі закладають фундамент системи публічного (громадського) контролю, що знижує ризики недобросовісної поведінки на ринку, а також слугує гарантією захисту прав й інтересів інвесторів.

Гарантією для них є також запроваджена система штрафування замовників будівництва за невиконання вимог щодо розкриття інформації про подільний об'єкт незавершеного будівництва. Мінімальна сума штрафу станом на 2025 рік становить 30'280,00 грн. за одне виявлене порушення (10 прожиткових мінімумів для працездатних осіб). За невиконання припису про усунення порушення у строк, що не може перевищувати 30 календарних днів з дня винесення припису, додатково накладається штраф у розмірі 60'560,00 грн. (20 прожиткових мінімумів для працездатних осіб).

У цій частині доцільно зосередити увагу на виявлену нами законодавчу непослідовність. Чинна редакція статті 8 Закону №2518-IX передбачає, що замовник будівництва несе відповідальність тільки за порушення вимог щодо розкриття інформації, яка встановлена у частині першій цієї статті [152]. Натомість у законі відсутні прямі вказівки на можливість притягнення замовника до відповідальності у разі недотримання ним вимог частини другої цієї ж статті, що регламентує строки оновлення уже оприлюдненої інформації.

Якщо оновлення інформації визнається іманентним елементом системи доступу до інформації про будівництво на рівні із первинним розміщенням замовником будівництва на своєму веб-сайті інформації про подільний об'єкт незавершеного будівництва (багатоквартирний будинок), то відсутність санкцій за невиконання першого обов'язку в умовах можливості їх застосування при порушенні другого обов'язку руйнує логіку й цілісність статті. У результаті виникає ситуація, за якої замовник уникатиме відповідальності, незважаючи на те,

що його бездіяльність у частині оновлення відомостей про будівництво прямо позначається на рівні прозорості відносин інвестування у будівництво нерухомості.

Для усунення дисбалансу пропонуємо внести зміни до статті 8 Закону №2518-ІХ, доповнивши її положенням, яке б прямо передбачало відповідальність замовника будівництва, девелопера будівництва (за наявності) за порушення строків оновлення інформації, аналогічно до встановленої відповідальності за її нерозкриття.

За загальним правилом пропозицію укласти договір може сформулювати в усній чи письмовій формі будь-якого сторона, тобто продавець або покупець. Законом не встановлено будь-яких специфічних вимог до покупця, а тому ним може бути будь-яка дієздатна фізична або юридична особа. Особливі вимоги у досліджуваних відносинах встановлені лише щодо продавця, право якого пропонувати укласти договір корелюється із дотриманням ним певного переліку нормативних положень. Ігнорування хоча б одного із них позбавляє оферту статусу такої, що спрямована на вираження волі укласти договір купівлі-продажу МОН та впливає на можливість укладення договору в цілому.

Право першого відчуження МОН належить замовнику будівництва або девелоперу будівництва, а тому саме вказані особи можуть мати статус покупця за договором купівлі-продажу МОН. Замовником є особа, яка має у власності чи користуванні одну чи декілька земельних ділянок або у власності чи управлінні будівлю/споруду і має намір щодо виконання підготовчих та/або будівельних робіт [181]. Девелопер – це особа, яка на підставі договору, укладеного із замовником будівництва, забезпечує організацію та/або фінансування (інвестування) будівництва об'єкта відповідно до законодавства (у тому числі шляхом залучення коштів інших фізичних та юридичних осіб), а також за якою у випадках, передбачених договором із замовником будівництва, здійснюється первинна державна реєстрація спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості та яка отримує право першого відчуження, передачі у довірчу власність як спосіб забезпечення виконання зобов'язань та вчинення інших

правочинів щодо таких об'єктів [152].

Замовником будівництва може бути дієздатна фізична або юридична особа, у той час як девелопер – завжди юридична особа. Замовник та девелопер можуть збігатися в одній особі, якщо замовник володіє або користується земельною ділянкою та самостійно реалізує будівельний проєкт. Утім, зворотне твердження не завжди справедливе: девелопер не обов'язково є замовником будівництва, оскільки може залучатися на договірних засадах останнім для організації та фінансування будівництва.

Звичайна фізична особа може бути продавцем за договором купівлі-продажу МОН лише у випадку, якщо мова іде про друге та наступне відчуження. Такої ж можливості для першого відчуження МОН для фізичних осіб Законом №2518-ІХ не передбачено.

Для того, щоб направити пропозицію укласти договір купівлі-продажу МОН (перший продаж) продавець повинен дотриматися головної вимоги (передумови) – вперше зареєструвати спеціальне майнове право на майбутні об'єкти нерухомості, що входять до складу подільного об'єкта незавершеного будівництва. Залежно від способу організації відносин щодо зведення об'єкта нерухомості виконання відповідного обов'язку може різнитися. У випадку, якщо замовник та девелопер є однією і тією ж особою, то майнове право реєструється на усі МОН тільки за одним суб'єктом. Якщо ж вони є різними особами, то розподіл МОН проводиться відповідно до двосторонньої домовленості замовника і девелопера із подальшою реєстрацією прав на МОН відповідно до погодженого розподілу.

Цікавим є питання, чи може продавець зареєструвати спеціальне майнове право не на усі МОН та після цього відчужити один конкретний МОН, на який він зареєстрував відповідне право. На перший погляд обґрунтованим є твердження про те, що реєстрація спеціального майнового права вводить МОН до цивільного обороту, наділяючи його ознакою оборотоздатності, що означає можливість розпорядження таким МОН незалежно від набуття здатності до обороту іншими МОН, що входять до складу подільного об'єкта незавершеного будівництва.

Проте, відповідь на поставлене нами запитання буде негативною. Частина 2 статті 10 Закону №2518-IX імперативно визначає, що виникнення у продавця права першого відчуження конкретного МОН перебуває у прямій залежності від державної реєстрації спеціального майнового права на усі МОН [152]. Відсутність зареєстрованого спеціального майнового права на усі МОН унеможливить державну реєстрацію переходу такого майнового права до покупця, що впливає зі змісту частини 5 статті 27-2 Закону №1952-IV [164].

На додачу до викладеного, 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 [164], що виключає випадки неповного проведення державної реєстрації. Навіть у разі, якщо продавцю вдасться зареєструвати права лише на частину МОН та продати об'єкт, на який зареєстровано спеціальне майнове право, такі дії неодмінно позначатися на дійсності правочину.

За загальним правилом для державної реєстрації майнового права на усі МОН продавець повинен провести первинну реєстрацію прав на подільний об'єкт незавершеного будівництва, як самостійний об'єкт цивільних прав. Така реєстрація проводиться одночасно із реєстрацією прав на усі МОН або до цього моменту і може здійснюватися виключно за замовником будівництва.

Окрім реєстраційних вимог, Закон №2518-IX встановлює додаткові вимоги (передумови) для продавця, який має намір укласти договір:

- наявність права власності на земельну ділянку або права користування нею, окрім випадків, коли закон допускає можливість набути право на виконання будівельних робіт без оформлення прав на земельну ділянку;

- наявність містобудівних умов та обмежень для будівництва на земельній ділянці, які не втратили чинності та дія яких не була припинена. Якщо чинне законодавство не вимагає виготовлення містобудівних умов та обмежень, то забудова земельної ділянки може проводитися без їх отримання;

- наявність чинного права на виконання будівельних робіт, що може бути засвідчене, зокрема дозволом на виконання будівельних робіт, виданим органом

державного архітектурно-будівельного контролю відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

- наявність визначеної гарантійної частки;
- відсутність фактів зупинення виконання будівельних робіт до усунення порушень законодавства у сфері містобудівної діяльності та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;
- відсутність обтяження речових прав на подільний об'єкт незавершеного будівництва, крім обтяження речових прав, яке реєструється одночасно з державною реєстрацією спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, яка проводиться вперше, та обтяження, що реєструється для забезпечення виконання зобов'язань забудовника в порядку статті 10 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [152].

У своїй сукупності перелічені вимоги (окрім наявності визначеної гарантійної частки), відповідно до законодавства про державну реєстрацію прав, визнаються одночасно передумовами реєстрації спеціального майнового права. Зважаючи на це, виникає питання доцільності встановлення аналогічних передумов для укладення договору у Законі №2518-IX, адже якщо за продавцем зареєстровано спеціальне майнове право, то він дотримався тих же ж передумов укладення договору купівлі-продажу МОН ще при державній реєстрації, а тому володіє належним правовим титулом для вступу у договірні відносини.

Попри зовнішню схожість, відповідні передумови слід розрізняти за функціональним призначенням. У першому випадку йдеться про умови, необхідні для державної реєстрації спеціального майнового права, чинні на момент такої реєстрації, а у другому випадку – про умови правомірності укладення договору, актуальні на момент його укладення.

На момент укладення договору купівлі-продажу МОН видані замовнику будівництва, наприклад, містобудівні умови і обмеження, могли бути припинені у судовому порядку, що позбавляє його права вступати у договірні відносини із першого відчуження досліджуваного об'єкта. Факт їхньої чинності у

день реєстрації спеціального майнового права уже не має жодного значення. Відпадиння підстави для реєстрації спеціального майнового права не впливає на дійсність відповідного права продавця. Ні Законом №2518-IX, ні Законом №1952-IV не передбачено автоматичного припинення спеціального майнового права у разі, якщо, наприклад, право замовника будівництва на виконання робіт згодом припинилося.

Виходить, що попри наявність визнаного державою права відчуження МОН, продавець не може реалізувати правомочність розпорядження, допоки не усуне обставини, що виключають можливість вступу у договірні відносини. Якщо ж він проігнорує встановлені Законом №2518-IX умови, то у контрагента виникнуть юридичні підстави для судового захисту своїх прав і законних інтересів, зокрема шляхом подання позову про визнання правочину недійсним. Отже, за рахунок виокремлення умов укладення договору законодавець додатково гарантує дотримання прав інвестора.

Для покупця, до якого за договором купівлі-продажу перейшло спеціальне майнове право на МОН, факт припинення існування підстав реєстрації за продавцем спеціального майнового права не має значення. Він не позначається на можливості реалізації покупцем права продати МОН, адже нормативно встановлені вимоги стосуються виключно замовника (девелопера) будівництва та проведення ним першого відчуження МОН, що входять до складу подільного об'єкта незавершеного будівництва. У той же ж час, правомірність реєстрації за покупцем спеціального майнового права залежить від правомірності реєстрації за продавцем такого права. Якщо на момент проведення державної реєстрації майнового права за замовником будівництва для цього були відсутні законні підстави, то відсутні і законні підстави для переходу до покупця відповідного майнового права.

Окремого розгляду у нашій науковій роботі потребує категорія гарантійної частки, яка, на відміну від інших передумов укладення договору, не є підставою для державної реєстрації спеціального майнового права, але має самостійне правове значення в контексті можливості виникнення зобов'язання з купівлі-

продажу МОН. Згідно із легальним визначенням гарантійна частка – це сукупність МОН, 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) [152].

Особливості регулювання гарантійної частки полягають у такому:

1) вона складається із майбутніх об'єктів нерухомості, спеціальне майнове право на які зареєстровано за замовником (девелопером) будівництва та які вільні від речових прав інших осіб і будь-яких обтяжень (крім визначених законом випадків), та не може включати лише частину майбутнього об'єкта нерухомості;

2) перелік об'єктів, що входять до неї, визначається замовником будівництва в односторонньому порядку під час реєстрації прав на подільний об'єкт незавершеного будівництва та усі МОН;

3) вона може визначатися як щодо подільного об'єкта незавершеного будівництва, так і щодо кожної черги будівництва та/або кожного пускового комплексу (якщо такі передбачені проектною документацією на будівництво і можуть прийматися в експлуатацію окремо);

4) її мінімальний розмір детермінований постановою Кабінету Міністрів України №8 від 03.01.2023 р. та становить для таких міст як Київ, Дніпро, Львів, Одеса та Харків – 10 відсотків загальної площі усіх МОН у подільному об'єкті незавершеного будівництва (черзі/пусковому комплексі), а для інших населених пунктів – 5 відсотків [153];

5) на МОН, які входять до складу гарантійної частки, накладається обтяження речових прав одночасно із першою реєстрацією спеціального майнового права на усі МОН. Відносно таких МОН до прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта забороняється звертати стягнення, а також вчиняти правочини щодо відчуження та/або обтяження речових прав і обтяжувати

такі МОН (крім визначених законом випадків);

б) будівництво МОН, що входять до складу гарантійної частки, фінансується виключно за рахунок коштів замовника (девелопера) будівництва;

7) складові гарантійної частки можуть бути змінені із суб'єктивних мотивів, тобто на власний розсуд замовника (девелопера) будівництва, однак із дотриманням вимог постанови Кабінету Міністрів України №8 від 03.01.2023 р., а також через об'єктивні обставини – зміни у проектній документації на будівництво. Якщо такі зміни призводять до збільшення гарантійної частки, то продавець зобов'язаний збільшити перелік складових гарантійної частки, а якщо до зменшення – має право зменшити відповідний перелік складових;

8) обтяження складових гарантійної частки припиняється автоматично, зокрема у разі прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (черги будівництва та/або пускового) і на підставі рішення суду про добудову об'єкта іншими особами.

У підсумку, гарантійна частка покликана забезпечити добудову об'єкта нерухомого майна, якщо особа, яка здійснює будівництво, з тих чи інших причин не в змозі завершити зведення відповідного об'єкта. Тому її називають запобіжником проти недобудови, який дозволяє використовувати кошти від її продажу на завершення будівництва [215, с. 180].

Разом з цим, питання її дієвості на практиці залишається дискусійним. Поза увагою законодавця залишився ряд питань щодо належного функціонування гарантійної частки. Як зазначає О. О. Квасніцька, неврегульованим залишається питання того, за якою процедурою буде визначатися суб'єкт господарювання, який буде добудовувати об'єкт незавершеного будівництва, хто його буде визначати та який механізм стимулювання нових забудовників буде можливий у разі продажу МОН недобросовісним забудовником та відсутності об'єкта будівництва або у разі не покриття видатків за рахунок гарантійної частки будівництва об'єкта нерухомого майна [81, с. 601].

Усі ці прогалини потребують реального вирішення. Наразі потрібно запровадити процедуру здатну слугувати надійним інструментом забезпечення

завершення будівництва та реального захисту прав інвесторів у випадку виникнення ризиків, пов'язаних із недобудовою. Виходом із ситуації може бути, наприклад, впровадження публічної конкурсної процедури визначення особи, яка проводитиме добудову об'єкта, що ініціюватиметься уповноваженим органом державної влади (Державна інспекцією архітектури та містобудування України) після встановлення законодавчо визначених обставин, які свідчать про об'єктивну неможливість завершення будівництва (банкрутство, фінансова неспроможність та ін.). Конкурс міг би оголошуватися із визначенням умов добудови об'єкта, зокрема щодо обсягу робіт, які ще необхідно провести; строків, у які має бути завершене будівництво; суми коштів, доступної з реалізації гарантійної частки; кваліфікаційних критеріїв до учасників конкурсу (досвід реалізації подібних об'єктів, фінансова спроможність тощо). З метою забезпечення легітимності конкурсного відбору у цей процес доцільно залучати представників інвесторів, які набули права на МОН у складі проблемного об'єкта.

Ще однією проблемою, про яку пише А. О. Глуценко є те, що хоча гарантійна частка, як передумова укладення договору, введена з метою зменшення ризику зупинення будівництва на довгий строк, вона не встановлює компенсації затрат покупця в разі відмови забудовника закінчити будівництво [37, с. 20].

Отже, попри підвищення рівня гарантованості прав інвестора, як слабшої сторони правочину з купівлі-продажу об'єкта, що будується, досі продовжує існувати ряд важливих проблем, які потребують належного реагування із сторони законодавця.

У рамках цього досліджування потребує аналізу й така передумова укладення договору як «відсутність факту зупинення виконання будівельних робіт до усунення порушень законодавства у сфері містобудівної діяльності». Законодавче формулювання наведеного положення допускає подвійне тлумачення, що породжує правову невизначеність. З одного боку, можна припустити, що законодавець мав на увазі, що сам факт того, що у минулому існувала зупинка виконання будівельних робіт, є самостійною юридичною

підставою, яка перешкоджає укладенню договору, незалежно від того, чи ця зупинка припинила своє існування. Такий підхід орієнтований на ретроспективний аналіз правового статусу об'єкта та покладає на учасників цивільних відносин тягар перевірки не лише поточного, а й попереднього стану підставності виконання робіт.

Водночас більш обґрунтованим та системно узгодженим із загальними засадами цивільного права видається інше тлумачення, відповідно до якого у статті 11 Закону №2518-IX мається на увазі актуальний правовий стан на момент укладення договору. У цьому разі перешкодою для набуття права є лише чинне рішення органу державного архітектурно-будівельного контролю, яке передбачає зупинку виконання будівельних робіт у зв'язку з виявленими порушеннями. Інакше кажучи, якщо така зупинка вже припинила свою дію, зокрема внаслідок усунення порушень відповідальним суб'єктом або скасування у встановленому порядку, юридичних обмежень для укладення договору не існує.

У зв'язку з виявленою неоднозначністю, доцільно ініціювати законодавчі зміни, спрямовані на уточнення положень норми. Замість конструкції «за відсутності факту зупинення виконання будівельних робіт до усунення порушень законодавства у сфері містобудівної діяльності» пропонуємо вжити більш чітке і юридично визначене формулювання: «за відсутності чинного рішення уповноваженого органу державної влади про зупинення виконання будівельних робіт до усунення порушень законодавства у сфері містобудівної діяльності». Таке уточнення відповідатиме принципам правової визначеності, правомірності очікувань сторін та забезпечить уніфіковане тлумачення і правозастосування відповідної норми.

У разі дотримання усіх законодавчо визначених передумов для укладення договору продавець може надати покупцеві пропозицію про укладення договору купівлі-продажу МОН, вказавши у ній всі істотні умови, що визначені у статті 13 Закону №2518-IX [152]. Перелік цих умов налічує тридцять п'ять положень, що передбачені частинами 1 та 2 вказаної статті. Для впорядкування істотних умов договору купівлі-продажу МОН пропоную наступну класифікацію за

функціонально-правовим критерієм, що дозволить структурувати умови відповідно до їхнього змісту, ролі в договорі та стадії реалізації проєкту:

1) Сторони договору та їхні зобов'язання. Сюди входять умови про виконання продавцем і покупцем обов'язків, що передбачені у частині 1 статті 13 Закону №2518-ІХ та які уже аналізувались нами у попередніх підрозділах цієї наукової роботи; про замовника будівництва та девелопера будівництва (за його наявності), а саме їх ідентифікаційні дані; про номери телефонів та адреси для листування сторін.

2) Ідентифікація предмета договору, що охоплює умови про МОН. Окрім тих відомостей, про які ми писали вище, оферта повинна містити вказівку на адресу МОН та графічне зображення схеми будівельного плану МОН із зазначенням назви та площі всіх його приміщень, розміщення об'єкта на поверсі. На додачу до цього, ідентифікації підлягає подільний об'єкта незавершеного будівництва, складовою частиною якого є відповідний МОН, шляхом надання його назви, основних технічних характеристик (включає, зокрема відомості про кількість поверхів, клас енергоефективності та ін.); графічного зображення розташування на генплані.

До цієї групи ми також відносимо умови про вид будівництва та ідентифікатор об'єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (будівлі, споруди); перелік обладнання, яке повинно бути встановлено у МОН та передано покупцю, та обладнання, що потрібно встановити на об'єкті будівництва для забезпечення його функціонування; стислий перелік робіт, які слід здійснити на МОН, об'єкті будівництва і прибудинковій території.

3) Правовстановлюючі документи та юридичні гарантії, що включає умови про земельну ділянку, на якій ведеться будівництво (відомості про власника/користувача земельної ділянки, кадастровий номер ділянки та номер відомостей про право відповідне замовника будівництва на ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно); номер відомостей про спеціальне майнове право замовника будівництва; про відсутність речових прав третіх осіб та

обтяжень речових прав на неподільний об'єкт незавершеного будівництва або МОН; про те, що продаж МОН є першим.

4) Фінансові умови договору, а саме про ціну МОН або спосіб її визначення; строк повернення коштів у разі дострокового припинення дії договору; строк повернення надміру сплачених коштів (якщо фактична загальна площа завершеного об'єкта виявиться меншою за площу, зазначену в договорі); строк доплати покупцем коштів (якщо фактична загальна площа завершеного об'єкта виявиться більшою за площу, зазначену в договорі).

5) Організаційно-правові умови реалізації договору, тобто умови про запланований квартал та рік прийняття в експлуатації закінченого будівництвом об'єкта та виконання продавцем зобов'язання щодо його передачі покупцю; укладення між замовником та девелопером будівництва договору про організацію та фінансування будівництва об'єкта; підстави та порядок зміни істотних умов договору і дострокового припинення його дії; відповідальність сторін; порядок надання покупцю інформації про хід виконання договору.

Оферта може містити й інші умови, які хоча й не передбачені Законом №2518-ІХ, однак за заявою однією із сторін щодо таких умов має бути досягнута згода. Важливо, що як ті умови, що визначені законодавчо, так і ті, що погоджуються додатково на розсуд сторін, не можуть бути несправедливими по відношенню до покупця. Така вимога зумовлена приписом частини 5 статті 11 Законом №2518-ІХ, відповідно до якої договір про відчуження МОН, який укладається з фізичною особою, не може містити умови, які є несправедливими згідно із Законом України «Про захист прав споживачів» [152].

Поширення законодавства про захист прав споживачів на досліджувані відносини надає фізичній особі покупцю додаткові гарантії, адже зрівнює її за своїм правовим статусом зі споживачем. При цьому ідеться не про поширення норм Закону України «Про захист прав споживачів» в цілому, а про їхнє правозастосування у частині захисту споживача від недобросовісної практики сильнішої сторони формувати зміст договору, керуючись винятково власними інтересами. Так, стаття 18 названого Закону надає споживачу право змінити

умову договору та визнати її недійсною з моменту укладення договору у судовому порядку, якщо вона є несправедливою, тобто такою, що призводить до істотного дисбалансу договірних прав та обов'язків на шкоду споживача [169].

Вважаємо, що у домінуючій кількості випадків пропозиція укладення договору надаватиметься саме продавцем у формі повністю заповненого договору купівлі-продажу, що засвідчуватиме його волю вважати себе зобов'язаним у разі її прийняття покупцем. У ході спілкування, продавець може запропонувати покупцю придбати певний МОН, а покупець вправі відмовитись від запропонованих умов, обравши натомість інший об'єкт. У такому разі дії покупця кваліфікуються як відмова від оферти з одночасним формулюванням нової пропозиції, що змінює розподіл ролей учасників процедури: первинний акцептант набуває статусу оферента, а початковий оферент – акцептанта. Аналогічна юридична конструкція може виникати й під час погодження договірної ціни, коли сторони шляхом обміну контрпропозиціями формують зміст зобов'язального правовідношення на основі узгодженої волі. Разом з цим, вважаємо, що завершальне слово усе одно залишається за продавцем, оскільки саме він відповідальний за підготовку тексту договору.

Перш ніж перейти до акцепту, приділимо увагу ще одному елементу, який опціонально може бути складовою порядку укладення досліджуваного договору, поглинаючись стадією оферти. У частині 3 статті 13 Закону передбачено обов'язок продавця ознайомити покупця із відомостями і документами, що стосуються будівництва і відповідальних за нього осіб. Йдеться про інформацію щодо реєстрації замовника будівництва у державному реєстрі як юридичної особи; документи, що підтверджують права на земельну ділянку та правомірність здійснення забудови земельної ділянки; технічні умови до інженерного забезпечення об'єкта будівництва та проєктну документацію на будівництво; звіт про результати експертизи проєктної документації на будівництво та договір про організацію та фінансування будівництва об'єкта (за наявності).

У чинній редакції норма передбачає надання перелічених інформації й документів на вимогу покупця, однак не містить ані вказівки на момент, коли така

вимога може бути висунута, ані на строк, протягом якого продавець повинен на неї відреагувати і виконати. Як відзначає Н. І. Атаманчук, зміст цього положення не враховує ситуацію, яка часто виникає на практиці, коли продавець відмовляється передати покупцеві для ознайомлення наведені документи чи їхні копії [7, с. 142]. Такий підхід знижує рівень захисту покупця як сторони, що несе підвищені ризики у відносинах, пов'язаних із інвестуванням у будівництво нерухомості.

У зв'язку з цим, доцільно внести зміни до Закону №2518-IX, передбачивши імперативний обов'язок продавця ознайомлювати покупця із усією переліченою інформацією та документами до моменту укладення договору купівлі-продажу, незалежно від наявності запиту з боку останнього. Така зміна підвищить рівень прозорості правочину, даючи покупцеві змогу ухвалити зважене рішення, спираючись на повну та достовірну інформацію. Ключовим при цьому є чітке нормативне закріплення часової межі, до настання якої продавець зобов'язаний надати відповідну інформацію. Таким моментом має бути безпосередньо час, що передує укладенню договору, оскільки саме тоді покупець потребує максимальної поінформованості для формування своєї волі щодо укладення правочину. Це дозволить уникнути ситуацій, за яких критично важливі відомості розкриваються вже після виникнення зобов'язального правовідношення, що може призводити до дисбалансу інтересів сторін.

На практиці факт ознайомлення правильно фіксувати шляхом проставлення особистого підпису покупця або його повноважного представника на спеціально виготовленому документі, який матиме статус невід'ємного додатку до договору купівлі-продажу. Відзначимо, що ознайомлення не означає тлумачення інформації та змісту відповідних документів. Обов'язок продавця полягає у забезпеченні покупця повним і об'єктивним обсягом відомостей, без необхідності гарантувати її розуміння контрагентом. Такий підхід відповідає принципу розумного розподілу обов'язків між сторонами договору і дозволяє уникнути зловживань, пов'язаних із подальшими спробами визнати правочин недійсним через нібито неналежну поінформованість.

Відповідь особи, якій адресовано оферту, про прийняття нею пропозиції визнається акцептом – другою стадією укладення договору. Виникнення договірних відносин у повній мірі залежить від повного та безумовного акцептування оферти протилежною стороною. Це означає, що акцептант повністю погоджується із запропонованими умовами договору і повідомляє про це оферента [68, с. 190]. Отримання оферентом згоди акцептанта завершує процедуру укладення договору.

При укладенні договору купівлі-продажу МОН, акцепт набуває матеріалізованого вираження у формі власноручного підпису покупця на тексті договору, запропонованого продавцем. Саме цей акт підписання виступає остаточним і безумовним підтвердженням згоди покупця із запропонованими умовами правочину, а відтак – правовим маркером завершення порядку укладення договору. Підписавши договір, покупець тим самим формалізував вияв власної волі, що зумовлює виникнення зобов'язального правовідношення між сторонами.

Момент укладення досліджуваного договору помилково пов'язувати із його консенсуальністю. Сторони шляхом безпосереднього спілкування беззаперечно мають досягти згоди з усіх істотних умов для того, щоб вважати договір укладеним. Це забезпечить дотримання норми частини 1 статті 638 ЦК України [256]. Проте встановлення дати виникнення договірних відносин у повній мірі залежить від нормативних вимог щодо форми правочину.

Відповідно до частини 4 статті 10 Закону №2518-ІХ договір про відчуження МОН, одним із різновидів якого є договір купівлі-продажу, укладається в письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню [152]. У свою чергу, частиною 3 статті 640 ЦК України передбачено, що договір, що підлягає нотаріальному посвідченню, є укладеним з дня такого посвідчення [256].

Отже, продавцю та покупцю недостатньою сформувати спільну волю, закріпити її в умовах договору та підписати такий договір для набуття взаємних прав та обов'язків у зобов'язанні щодо придбання МОН. Для цього їм потрібно звернутися до нотаріуса, який затвердить їхнє волевиявлення у встановленому

законом порядку. Саме з цього моменту договірне зобов'язання набуде ознак обов'язковості та набере чинності, сторони нестимуть відповідальність за неналежне виконання або невиконання взятих на себе прав і обов'язків, а на їхні відносини поширюватиметься дія норм Закону №2518-IX та інших актів цивільного законодавства, що стосуються даного договору.

Отримані результати дослідження підтверджують, що порядок укладення договору щодо купівлі-продажу МОН вирізняється наявністю значної кількості імперативних елементів, які звужують принцип такий загальний принцип цивільного права як свобода договору. Він передбачає, що сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості [256].

Слід погодитися з думкою, висловленою в літературі, що свобода договору, крім можливості вибору контрагента і визначення змісту договору, включає також: а) вільний прояв волі особи на вступ у договірні відносини; б) волю вибору сторонами форми договору; в) право сторін укладати як договори, передбачені законом, так і договори, що законом не передбачені, але йому не суперечать; г) право сторін за своєю згодою змінювати, розривати або продовжувати дію укладених ними договорів; д) визначати способи забезпечення договірних зобов'язань; е) право установлювати форми (міри) відповідальності за порушення договірних зобов'язань та ін. [100, с. 9].

Безперечно, домінантна роль принципу свободи договору у приватноправовому регулюванні зумовлена самою природою цивільного права як права автономних суб'єктів, що вільно реалізують свою волю у не заборонених законом способ. Цей принцип не лише правовий постулат, а й фундамент, на якому вибудовується вся конструкція договірного права. Однак, свобода договору не є абсолютною. Вона обмежена базовими засадами права – добросовісністю та справедливістю, для того, щоб досягнути балансу між публічними і приватними інтересами і рівноваги у приватноправових відносинах, а також підпорядкована імперативним приписам, що містяться в актах цивільного законодавства, а також

обов'язковими для сторін законодавчими положеннями, якщо це впливає з їх змісту або із суті відносин між сторонами [26, с. 12].

У випадку із договором купівлі-продажу МОН обмеження договірної свободи зумовлене необхідністю захистити права і законні інтереси слабкої сторони зобов'язання, мінімізувати існуючі ризики для покупця. А. В. Мельник вважає, що низка обмежень свободи договору, які містить Закон №2518-IX спрямовані передусім на надання додаткових гарантій потенційному покупцю, який вирішив інвестувати свої кошти в нерухомість на стадії будівництва [110, с. 6]. Отже, обмеження принципу свободи договору купівлі-продажу МОН полягають: 1) у можливості укласти договір виключно із тим продавцем, який дотримався встановлених Законом №2518-IX реєстраційних та інших додаткових вимог; 2) у неможливості обрати форму договору; 3) у обов'язковій фіксації у договорі усіх істотних умов, що встановлені статтею 13 Закону №2518-IX. При цьому сторони не вправі урегулювати відносини щодо прямого чи опосередкованого залучення (інвестування, фінансування) замовником (девелопером) будівництва коштів від фізичних та юридичних осіб для спорудження об'єкта нерухомого майна з подальшим набуттям такими особами права власності на відповідні об'єкти нерухомого майна у інші способи, ніж ті, що передбачені частиною 1 статті 6 Закону №2518-IX, одним серед яких є договір купівлі-продажу МОН.

2.3. Підстави і порядок зміни та припинення договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості

Із укладенням договору купівлі-продажу МОН сторони переходять до стадії виконання, тобто вчинення обумовлених зобов'язанням дій, спрямованих на досягнення переслідуваної ними мети. У приватному праві діє загальне правило про незмінність договору протягом усього строку його дії та про виконання зобов'язання відповідно до тих його умов, які сторони визначили при укладанні договору [250, с. 109]. Поряд з цим, виконання договору за своєю природою

динамічний процес, що неминуче зазнає впливу зовні та трансформується, підпорядковуючись новим викликам чи запитам зацікавлених суб'єктів. У досліджуваному випадку цей процес додатково характеризується ознаками тривалості й ризиковості, які лише підвищують ймовірність настання зовнішніх обставин впливу. Саме з останніми пов'язується модифікація змісту договірної зобов'язання або навіть його припинення.

Закономірно, що законодавець передбачив способи реагування учасників цивільних відносин на варіативність детермінант впливу. Інакше превалювання жорсткості регулювання над гнучкістю призвело б до перетворення виконання зобов'язання на процес із невизначеним, недосяжним правовим результатом. Інститути зміни та розірвання договору слід вважати головними елементами механізму адаптації, покликаними забезпечувати належну реалізацію зобов'язання та досягнення сторонами його мети в умовах мінливості факторів впливу. І. С. Канзафарова вважає їх юридичними засобами відновлення балансу інтересів сторін, порушеного через непередбачувану зміну обставин, що не залежать від волі контрагентів [77, с. 320]. Ми ж розглядаємо їх як органічні елементи життєвого циклу зобов'язання, що за потреби можуть задіюватися сторонами.

Варто погодитися із твердженням Т. О. Родоман про те, що завдяки своїй гнучкості й універсальності договір здатен реагувати на зміну обставин й дозволяє адекватно й логічно адаптувати його, виходячи з інтересів та намірів кожної із сторін у вирішенні широкого спектра правових питань [210, с. 114]. Відповідні якості договору не випадкові та пов'язані у тому числі з можливістю його зміни та розірвання.

У науковій літературі стверджується, що допустимість корекції договірних положень та розірвання договору відноситься до проявів принципу свободи договору [66, с. 23; 101, с. 47]. Більш помірковану думку висловлюють укладачі підручника з Договірної права. Згідно із нею право сторін на зміну і розірвання договору є проявом свободи договору, однак відповідний принцип не є визначальним на стадії виконання, оскільки його дія є лише вимушеною реакцією

на аномальність ситуації, викликаній негативними об'єктивними чи суб'єктивними обставинами. До того ж, існують обмеження щодо внесення змін чи доповнень до укладеного договору, якщо це суперечить законам України, іншим актам законодавства, яких сторони повинні дотримуватися [68, с. 151-152].

Враховуючи, що нормативна модель, запроваджена Законом №2518-IX, спрямована на дисциплінування учасників первинного ринку та захист інвестора, то логічно, що при виконанні договору купівлі-продажу МОН будь-які корективи мають узгоджуватися з імперативами цього Закону. Норми *lex specialis* мають чітко окреслювати межі допустимих трансформацій зобов'язання, передбачати випадки розірвання договору та регламентувати загальний порядок взаємодії сторін при зміні чи розірванні договору.

Питанням зміни та розірвання договірних зобов'язання присвячені окремі положення Глави 53 Розділу II ЦК України, а конкретніше статті 651-654 [256]. Вони є вихідними для договору купівлі-продажу МОН й набувають специфіки у Законі №2518-IX, зокрема у статті 18 [152]. У своїй сукупності загальні та спеціальні приписи формують необхідну для нашого дослідження основу.

Для того, щоб розрізнити обидва терміни, потрібно розкрити їх зміст. Авторську дефініцію зміни та розірвання договору формулює С. О. Бородовський, на думку якого, вони означають нормативно-логічну послідовність дій, які вчиняють сторони у порядку і на основі підстав, передбачених договором або законодавством, із метою змінити або розірвати укладений між ними договір на майбутнє. Зміна договору виражається в діях сторін, заснованих на їх домовленості чи положеннях нормативно-правових актів, предметом яких є часткова або повна зміна умов договору на майбутнє, їх доповнення чи відміна дії. Розірвання ж договору передбачає дії сторін направлені на повне припинення договору на майбутнє [19, с. 145].

Таким чином, обидва поняття змістовно відмінні, переслідують різні цілі та передбачають настання протилежних правових наслідків. Якщо зміна спрямована на коригування окремих умов зобов'язання задля пристосування до нововиниклих обставин та передбачає збереження договірних відносин, однак уже у

видозміненому вигляді, то розірвання націлене на закінчення існування юридичного зв'язку між сторонами та спричиняє припинення зобов'язання. Зважаючи на це, не можемо погодитись із думкою про те, що розірвання договором є однією із форм зміни договору [6, с. 98].

У той же ж час, зміна та розірвання договору мають багато спільного. Вони діють лише на майбутнє та застосовуються тільки у межах невиконаного до кінця й чинного зобов'язання. Крім того, хоча ЦК України не встановлює переліку підстав для зміни і розірвання договору, вони однаково виникають з юридичних фактів чи їх сукупності, тобто життєвої обставини або сукупності обставин. Такі обставини мають юридичну силу лише для тих суб'єктів, які знаходяться у договірних відносинах [217, с. 243]. Вони можуть бути об'єктивними та суб'єктивними, тобто залежними від волі сторін договору чи ні; можуть мати як тимчасовий, так і постійний характер; можуть встановлюватися судом або, зокрема, сторонами договору. Їх перелік не є вичерпним [241, с. 167].

До класичних підстав зміни та розірвання договору купівлі-продажу МОН відносяться, зокрема, порушення умов зобов'язання (від прострочення завершення будівництва та введення об'єкта в експлуатацію до недотримання графіку внесення платежів), коливання курсу за межами валютного застереження, зміна без згоди покупця проектної документації на будівництво, звичайна втрата інтересу до подальшого виконання та ін.

Способи зміни та розірвання договору передбачені статтею 651 ЦК України та включають зміну та розірвання договору, по-перше, за взаємною згодою сторін; по-друге, за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною; по-третє, шляхом односторонньої відмови від договору; по-четверте, з інших підстав, встановлених договором або законом [256].

Важливо зазначити, що взаємні дії сторін щодо зміни та розірвання договору спричиняють набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків, а тому належать до правочинів і, відповідно, підпорядковуються загальним вимогам чинності правочину. Попри самостійність, їх не слід вважати

новими зобов'язаннями, оскільки вони функціонально пов'язані із первинним договірним правовідношенням, ґрунтуються на уже існуючому матеріальному зв'язку сторін та відштовхуються від нього. Цей зв'язок чітко простежується у вимогах до форми: відповідно до статті 654 ЦК України зміна або розірвання договору вчиняється в такій самій формі, що й договір, який змінюється або розривається, якщо інше не встановлено договором або законом чи не впливає із звичаїв ділового обороту [256].

Оскільки договори купівлі-продажу МОН укладаються у письмовій формі та підлягають нотаріальному посвідченню, то аналогічні вимоги поширюються й на правочини щодо їх зміни та розірвання. Недодержання цих вимог тягне за собою нікчемність правочину, що урегульовано частиною 1 статті 220 ЦК України [256].

Для структурування подальшого викладу матеріалу пропонуємо відштовхуватися від рівня інтенсивності втручання у договірний зв'язок. Розпочнемо аналіз з підстав, порядку та наслідків зміни договору купівлі-продажу МОН, як менш інтенсивного способу впливу на зобов'язання, після чого перейдемо до підстав, порядку і наслідків розірвання цього договору, як засобу остаточної дії, що припиняє зобов'язальний зв'язок на майбутнє.

Зміна договору полягає у внесенні корективів у зміст договору, зміні його положень у той чи інший спосіб. Н. С. Шиманська визначає зміну договору як процес, активну поведінку сторони (сторін), яка спрямована на появу нових або редагування існуючих умов договору, з метою приведення його у відповідність із певними життєвими обставинами, правовими нормами, а також його оптимізація метою якої є отримання стороною (сторонами) певного позитивного результату майнового та/або немайнового характеру [264, с. 75]. При цьому помилковою ототожнювати такі поняття, як «зміна зобов'язання» і «зміна умов договору», позаяк зміна зобов'язання, що полягає у заміні суб'єкта, за жодних умов не є зміною умов договору, оскільки сторони договору є творцями його змісту (умов), але самі собою умовами договору вважатися не можуть [212, с. 34].

Внесення змін у досліджуваний різновид цивільно-правового договору не

перебуває у списку пріоритетів законодавчого регулювання, про що свідчить відсутність комплексного підходу щодо цього питання. Закон №2518-IX лише фіксує, що питання підстав та порядку зміни договору належать до істотних умов правочину, а тому вони мають обов'язково погоджуватися сторонами [152].

В цілому такий підхід не дивує, адже у вітчизняному праві складно знайти чітко прописаний нормативний механізм внесення змін у договір із конкретизацією переліку юридичних фактів, що зумовлюють такі дії. Натомість, ЦК України встановлює загальну презумпцію про вирішення питання коригування умов договору за згодою сторін, якщо інше не передбачено договором або законом (частина 1 статті 651) [256]. Відтак, насамперед сторони мають право сконструювати істотну умову про зміну договору таким чином, щоб вона задовольняла їхні потреби.

На практиці, умови про внесення змін до договору купівлі-продажу МОН викладаються по різному. Одні копіюють встановлену у основному акті цивільного законодавства презумпцію [188], а інші – переплітають загальні формулювання про досягнення взаємної згоди із детальним порядком погодження змін, що включає надіслання стороною, яка бажає внести зміни до договору, листа-пропозиції іншій стороні з детальним описом запланованих змін та їх обґрунтуванням; розгляд листа-пропозиції контрагентом із наданням відмови у внесенні змін, або прийняттям змін та/або коригуванням пропозиції [189]. Крім того, мають місце приклади визначення підстав внесення змін до договору, зокрема через настання форс-мажорних обставин. Так, у примірному договорі ТОВ «В.Д. Груп» передбачено, що сторони за взаємною згодою можуть змінити умови договору, якщо дія форс-мажорних обставин триває більш ніж сорок п'ять календарних днів [190]. Врегульовуються також загальні рамки внесення змін. Зокрема, згідно із умовами договору АТ «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «Майлінг» зміна ціни МОН на неоплачену частину вартості одного квадратного метра загальної площі МОН не може бути більшою, ніж на тридцять відсотків від його вартості [191].

Таким чином, віднайти уніфікований алгоритм через аналіз текстів

договорів не вдається. Проте, окреслити його рамки цілком реально, враховуючи, що за своєю правовою природою зміна договору відноситься до двосторонніх правочинів, що означає охоплення цим процесом стадій оферти й акцепту. Небезпідставною є й систематизація Н. О. Весною етапів перебігу правовідношення по зміні договору за згодою сторін, яка охоплює: а) виникнення інтересу особи на зміну договору; б) повідомлення іншої (інших) сторони (сторін) про бажання змінити договір; в) узгодження можливості змінити договір; г) виникнення зміненого договору [31, с. 14]. Вочевидь, перелічені етапи мають місце при ініціюванні та обговоренні більшості випадків внесення змін до договору. Однак, все ж слід зауважити, що останній із них не завжди є обов'язковим, оскільки сторони не завжди досягають згоди щодо змісту корективів.

Право модифікувати договір не є безумовним і абсолютним. Можливість його реалізації залежить від низки обставин, зокрема і договірної конструкції, яку використовуватимуть сторони з метою врегулювання правовідносин між собою [264, с. 74]. Ми переконані, що матеріальні межі допустимої корекції визначаються поєднанням диспозитивності договірного права, яка спирається на принципи розумності, справедливості й добросовісності, та імперативних приписів нормативно-правових актів.

У випадку із договором купівлі-продажу МОН Закон №2518-ІХ встановлює спеціальне обмеження автономії волі, яке застосовне і при зміні наведеного договору. В силу норми частини 5 статті 11 цього Закону після вчинення правочину сторони позбавлені можливості доповнити договір умовами, які є несправедливими згідно із законодавством у сфері захисту прав споживачів [152]. Зміст категорії «несправедлива умова» розкривається у частинах 2, 3 статті 18 Закону України «Про захист прав споживачів», які є обов'язковими до застосування у сфері гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому [169].

Вважаємо, що поширення вказаних норм на досліджувані правовідносини логічно обумовлює поширення й інших норм відповідної статті, у тому числі тих,

що стосуються правових наслідків. Так, згідно із частинами 5 та 6 статті 18 Закону України «Про захист прав споживачів», якщо положення договору визнано несправедливим, включаючи ціну договору, таке положення може бути змінено або визнано недійсним. У разі коли зміна положення або визнання його недійсним зумовлює зміну інших положень договору, на вимогу споживача: 1) такі положення також підлягають зміні; або 2) договір може бути визнаним недійсним у цілому [169].

Отже, відповідні приписи одночасно забороняють інкорпорацію несправедливих положень при внесенні змін до договору і надають зрозумілий набір засобів реагування у випадку фіксації таких положень, які спрямовані на приведення правочину у відповідність із законодавчими вимогами.

Зміна договору купівлі-продажу МОН здійснюється у спосіб доповнення його тексту новими положеннями, заміни старих положень на нові, а також охоплює випадки повного або часткового виключення певних умов із тексту договору. Водночас такі корекції не можуть здійснюватися довільно. Погодимось із висновками С. О. Бородовського про те, що для існування договору необхідно, щоб у його змісті, постійно залишались три групи істотних умов: 1) істотні умови про предмет договору; 2) істотні умови, які визнані такими за законом; 3) істотні умови, які необхідні для даного виду договору [20, с. 17]. Хоча відповідних обмежень прямо не встановлено у Законі №2518-ІХ, проте їх врахування мало б бути обов'язковим. Істотні умови як конститутивні елементи договору мають залишатися в його структурі, а тому їх викорінення не допускається. Вони можуть коригуватися, але не бути зміненими настільки, щоб нівелювати їх значення та здатність договору породжувати права й обов'язки. Даний висновок кореспондує статті 638 ЦК України, яка визначає істотні умови як головний критерій укладеності договору [256].

З урахуванням цього, доходимо висновку, що сторони досліджуваного договору вправі, наприклад, змінити технічні характеристики МОН, його загальну площу чи основні його конструктивні елементи та інженерне обладнання у ньому, скоригувати ціну об'єкта, що буде створений у майбутньому, й строки введення в

експлуатацію завершеного будівництвом об'єкта, але не можуть повністю виключити будь-яку із істотних умов, що перелічені у частині 2 статті 13 Закону №2518-IX, у тому числі умову про предмет, оскільки втрачається сенс зобов'язання, а також умову про ціну, адже це призведе до безоплатності зобов'язання, що суперечитиме оплатній природі відносин купівлі-продажу.

Заслуговує на увагу оцінка можливості заміни з ініціативи покупця одного МОН на інший, що значно більше відповідає потребам інвестора. Вважаємо, що у межах чинного договору купівлі-продажу заміна МОН можлива виключно до моменту державної реєстрації спеціального майнового права за покупцем. Як уже зазначалося нами у цьому дисертаційному дослідженні, виконання продавцем обов'язку з передачі МОН реалізується через проведення реєстрації спеціального майнового права на такий МОН за покупцем. Відповідні дії продавця забезпечені правомочністю розпорядження, яка входить до змісту спеціального майнового права. Якщо перехід спеціального майнового права засвідчений відомостями державного реєстру, це означає, що продавець повністю виконав один зі своїх обов'язків за договором, а отже зміна уже виконаної частини зобов'язання не може допускатися.

Не менш важливим є і те, що після проведення державної реєстрації, покупець набуває правового титулу, відповідно до якого він буде управлений вчиняти будь-які юридично значимі дії щодо МОН, а продавець не матиме права визначати юридичну долю відчуженого МОН, позаяк уже втратив правомочності обсягу спеціального майнового права щодо конкретного об'єкта. Що стосується покупця, то попри наявність у нього майнового права на МОН, він не зможе замінити його на інший у межах того ж договору купівлі-продажу, оскільки це не узгоджуватиметься зі змістом договірною зобов'язання та правовим статусом покупця, який у першу чергу охоплює обов'язок із прийняття майбутнього об'єкта нерухомості від продавця, а не відчуження такого об'єкта.

У разі, якщо покупець все ж бажатиме замінити закріплений за ним МОН на інший, спеціальне майнове право на який зареєстроване за продавцем, то реалізація його інтересів теоретично була б можлива, наприклад, через укладення

нового договору, у межах якого відбуватиметься обмін об'єктами та, відповідно, продавець і покупець взаємно виступатимуть у ролях відчужувача та набувача. Фактично, ідеться про конструкцію договору міни (бартеру). Проте, можливість її використання видається дискусійною, з огляду на те, що предметом договору міни є товар, а не об'єкт, який буде створено у майбутньому. Складнощі у реалізації викликає також і нерозуміння того, яким чином надалі відбудеться заміна об'єкта у первинно укладеному договорі, який ще не був повністю виконаний. Зважаючи на це, вважаємо, що заміна МОН після переходу до покупця спеціального майнового права є малоімовірною.

До моменту переходу спеціального майнового права сторони вправі внести зміни до договору в частині предмета. Така зміна оформлюється у письмовій формі шляхом підписання додаткової угоди, у якій ідентифікуватиметься новий МОН, коригуватимуться ціна, порядок і строки взаєморозрахунків або ж проводитиметься перерахунок вартості МОН з урахуванням внесених платежів.

Цивільний кодекс України встановлює, що у разі зміни договору зобов'язання сторін змінюються відповідно до змінених умов щодо предмета, місця, строків виконання тощо [256]. Зміна умов договору призводить до денонсації умов первинного договору, які після «модифікації» підлягають виконанню у новому узгодженому вигляді [211, с. 49]. Модифікований договір набуває оновленого обов'язкового характеру, а принцип *pacta sunt servanda* розповсюджується вже на погоджений сторонами «новий уклад». Відтак, усі подальші дії мають ґрунтуватися не на первісній редакції договору, а на його зміненому тексті, що визначає чинний режим взаємодії сторін.

У регулюванні цивільних правовідносин передбачуваність і стабільність зобов'язань відіграють важливу роль. Поряд з цим, правова реальність змушує визнавати, що не всі зобов'язання можуть бути успішно реалізовані до свого логічного завершення. Тому із можливістю змінити договір, законодавець надає сторонам право на його розірвання як крайню форму реагування.

А. Л. Святошнюк дефініює розірвання договору як вольову дію (або акт), направлену на припинення частково або повністю невиконаного договору і тим

самим – зобов'язань, які випливають з нього. Метою зазначеної дії (або акту) є припинення дії договору. Відповідне поняття охоплюється більш широким поняттям «припинення договору», яке, в свою чергу, охоплюється ще ширшим поняттям «припинення зобов'язання» [216, с. 59, 62]. Аналогічне визначення надає й Н. М. Процьків [197, с. 22].

Розірвання договору слід вважати правовим інструментом, що застосовується в ситуаціях, коли подальше виконання договору є неможливим, недоцільним, прямо суперечить інтересам однієї чи обох сторін, а також при порушенні одним із контрагентів умов договірної зобов'язання. На це звертає увагу й О. М. Кравець, стверджуючи, що розірвання договору стає актуальним тоді, коли подальше існування відповідних правовідносин, навіть зі змінами в змісті договору, неможливе чи недоцільне [92, с. 210], а також О. М. Чабан і Б. П. Ратушна, які зазначають, що право вимагати розірвання договору може реалізувати одна зі сторін, якщо друга сторона неналежно виконує умови договору [262, с. 288].

На відміну від зміни договору, законодавець приділив значно більше уваги питанню розірвання договору купівлі-продажу МОН, прямо урегулювавши підстави, порядок і правові наслідки застосування відповідного інституту цивільного права. Стаття 18 Закону №2518-IX втілює у життя ідею про те, що інститут розірвання договору це невід'ємна частина гарантій правового статусу покупця. Водночас вона передбачає рівний доступ до реалізації цього механізму й продавцем, чим забезпечує баланс інтересів обох сторін правочину. Вказане положення структурує правові умови для розірвання договору, диференціюючи їх залежно від суб'єкта ініціації (продавець/покупець) та характеру порушення, й водночас установлює чітку процедуру взаємодії сторін.

Закон встановлює три основні підстави для розірвання договору на вимогу покупця. По-перше, це порушення строку прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта більш ніж на шість місяців, за винятком ситуацій, коли прострочення зумовлене форс-мажорними обставинами, що підтверджено у встановленому законом порядку. Важливим є те, що такий строк має особливості

перебігу, оскільки передбачається зупинка його обрахунку на період затримки, обумовленої адміністративним чи судовим оскарженням рішень, дій, бездіяльності органів влади, що впливають на строки завершення будівництва.

По-друге, це внесення змін до проєктної документації без згоди покупця, за яким зареєстровано спеціальне майнове право або обтяження речових прав на користь осіб, які сплатили частково ціну МОН, якщо така згода вимагається відповідно до законодавства у сфері містобудівної діяльності. Йдеться про випадки, визначені частиною 12 статті 26³ Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та які стосуються, зокрема, зміни функціонального призначення об'єкта будівництва, зменшення площі технічного поверху, даху, підвалу та інших допоміжних приміщень (більш як на 5 відсотків площі відповідного приміщення, визначеної затвердженою проєктною документацією на будівництво), яке відбулося у зв'язку з формуванням нових МОН, зниження показників та/або класу енергетичної ефективності об'єкта будівництва тощо [181].

По-третє, це інші випадки, прямо встановлені законом або договором, що відкриває простір для сторін в межах диспозитивного регулювання [152]. Однак, як правило, у договорах купівлі-продажу МОН описаний вище перелік не доповнюється новими підставами для реалізації покупцем права вимоги й зводиться лише до виокремлених у Законі №2518-ІХ випадків.

Право продавця на розірвання договору пов'язується переважно з порушенням фінансових зобов'язань покупцем. Закон визначає для цього такий перелік підстав: 1) прострочення внесення першого платежу на понад 30 календарних днів; 2) прострочення внесення наступних платежів більш як на 45 днів; 3) систематичне (три і більше разів) порушення термінів внесення платежів протягом календарного року. У кожному з цих випадків вимагається, щоб прострочення мало не лише кількісну, а й часову визначеність – кожен окремий випадок прострочення має становити не менше 14 календарних днів [152].

На відміну від прав покупця, законодавець суттєво звужує обсяг розсуду продавця у питанні розірвання договору. Частина 2 статті 18 Закон №2518-ІХ

передбачає право продавця на припинення договірних відносин лише у випадках, прямо передбачених законом, і не допускає можливості доповнення відповідного переліку договором [152]. Таким чином, договір відчуження МОН не може містити умов, які дозволяють продавцеві ініціювати розірвання договору з інших підстав, аніж ті, що закріплені в законі.

Юридичний сенс такої конструкції полягає у нормативному стримуванні потенційної дискреції продавця та недопущенні правового маніпулювання умовами договору. Законодавець штучно встановлює межі автономії волі саме в частині розірвання з ініціативи продавця, демонструючи через це реалізацію публічно-правового інтересу в гарантуванні стабільності та прогнозованості участі покупця в інвестиційному процесі. У результаті, розірвання договору для продавця є реакцією на явно протиправну поведінку покупця у межах виключного кола випадків, що передбачені імперативною нормою закону.

Відзначимо, що у кожному з передбачених випадків розірвання договору є результатом неналежного виконання та/або невиконання зобов'язання однією зі сторін, що узгоджується із приписами статті 611 ЦК України. Саме вона визнає розірвання договору одним із передбачених законом правових наслідків порушення зобов'язання, що у свою чергу дає підстави говорити про узгодженість спеціального та загального регулювання [256].

Важливо, що у частинах 1 та 2 статті 18 Закону №2518-IX йдеться не про автоматичне припинення договору, а про виникнення в однієї із сторін суб'єктивного права вимагати розірвання. Як і при зміні договору, процес реалізації цього права включає ініціативу однієї зі сторін, реакцію іншої, узгодження факту припинення зобов'язання та потенційне досягнення згоди щодо розірвання. Аналогічно до зміни договору, процедура розірвання носить двосторонній характер і охоплює ті ж дві обов'язкові стадії вчинення правочину.

Якщо консенсусу досягнути не вдається, сторона, яка вважає свої права порушеними, вправі звернутися до суду із позовом про розірвання договору, керуючись положеннями частини 6 статті 18 Закону №2518-IX [152]. Наведене характеризує розірвання договору як спосіб захисту прав і законних інтересів із

припинення правовідношення, що передбачений пунктом 7 частини 2 статті 16 ЦК України [256]. Законодавець суттєво спростив процесуальну складову такого спору, закріпивши спеціальну норму, яка виключає необхідність доведення істотності порушення. На відміну від положень частини 2 статті 651 ЦК України, що вимагає кваліфікації порушення як істотного [256], у випадку подання позову на підставі частини 6 статі 18 наведеного Закону, достатньо довести сам факт порушення контрагентом відповідної умови договору [152]. Такий підхід значно знижує процесуальне навантаження на позивача та спрощує процес доказування.

Поряд з цим, у науковій літературі висловлюється думка про те, що у випадку розірвання договору через зміну продавцем без згоди інвестора проєктної документації на будівництво, останньому необхідно довести, що відповідні зміни призвели до істотного порушення його прав щодо предмету договору, тобто проєктно-технічних характеристик об'єкта житлової нерухомості [88, с. 52].

У дисертаційній роботі важливо проаналізувати й механізм одностороннього розірвання, як окремого способу припинення правовідношення, що передбачений законодавством у сфері гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому.

Перш ніж перейти до розкриття його сутності, необхідно дослідити співвідношення термінів «розірвання договору в односторонньому порядку» та «одностороння відмова від договору», адже Закон №2518-ІХ оперує одразу ними обома. На переконання, Н. В. Федорченко та Н. С. Камінська проводити розмежування між цими поняттями недоцільно, адже з точки зору можливих підстав, одностороння відмова від виконання договору і його одностороннє розірвання суттєво не відрізняються. Вони вважають, що на законодавчому, і на доктринальному рівнях доцільно розмежовувати припинення договору шляхом його розірвання (за домовленістю сторін або за рішенням суду) та шляхом односторонньої відмови від виконання його умов [246, с. 73].

О. М. Чабан і Б. П. Ратушна переконані у протилежному. На прикладі регулювання договору оренди вони висновують, що розірвання договору в односторонньому порядку відрізняється від односторонньої відмови тим, що

одностороннє розірвання має місце при неналежному виконанні умови договору, а одностороння відмова – у разі невиконання умов договору [262, с. 288].

Висловлюється й думка про необхідність вживати слово «відмова» (в будь-яких комбінаціях) лише у значенні одностороннього волевиявлення особи, спрямованого на зміну або припинення договірних зобов'язань, а слово «розірвання» – для позначення припинення договірних відносин (зобов'язань), що здійснюється через досягнення сторонами відповідної згоди (домовленості) чи винесення судового рішення, ініційованого однією із сторін [263, с. 419].

У цій дискусії варто виходити із того, що поняття «розірвання договору» є ширшим і включає в себе поняття «одностороння відмова від договору» [217, с. 245]. Одностороння відмова від договору є одним зі способів розірвання договору, який має свої вирізняльні характеристики. Це впливає із системного тлумачення статті 651 ЦК України [256], відображається у судовій практиці [141] та науковій літературі. Зокрема, І. О. Турчак робить висновок, що законодавством передбачено можливість односторонньої відмови від виконання договору, що за змістом є різновидом розірвання договору за ініціативою однієї зі сторін [241, с. 171].

Відповідне трактування дозволяє співвіднести розірвання й односторонню відмову як ціле та частину. У такій конфігурації вживання терміну «одностороннє розірвання договору» замість «односторонньої відмови від договору» не змінює сутності останнього, а тому вказує на їх однаковий зміст. Зауважимо, що, як правило, обидва поняття вживаються представниками наукового співтовариства як синонімічні, без їхнього розмежування. Наприклад, уже згадана вчена І. О. Турчак класифікує норми щодо одностороннього розірвання договору на дві групи: право сторін відмовитися від договору на їх розсуд та право сторони на відмову від договору у випадках, коли інша сторона порушила свої зобов'язання [241, с. 171].

Конструювання норм у сфері нашого наукового інтересу не створює підстав для розмежування односторонніх дій сторони із розірвання та відмови від договору. Закон №2518-IX регулює, що одностороннє розірвання договору має

місце внаслідок порушення певних умов договірної зобов'язання, а одностороння відмова від договору у інших випадках не допускається [152].

Отже, для подальшого викладу матеріалу ми виходитимемо із рівнозначності понять односторонньої відмови від договору та розірвання договору.

Одностороння відмова від договору – це передбачений законом або договором спосіб його розірвання, що застосовується в односторонньому порядку стороною договору в разі його порушення контрагентом, або припинення дії договору, укладеного на невизначений строк. Вона спрямована на виникнення юридичних наслідків цивільно-правового характеру, а, отже, за своєю правовою природою є одностороннім правочином [217, с. 245], здійснюється за умов, передбачених законом або самим договором, та не вимагає отримання рішення суду. Коли сторона договору відмовляється від нього у повному обсязі, то це призводить до розірвання договору, а за умови часткової односторонньої відмови від договору відбувається зміна цього договору [14, с. 61].

Їй притаманні два складника: 1) вона є інструментом (засобом), за допомогою якого особою застосовуються способи самозахисту цивільних прав у разі їх порушення у договірних відносинах; 2) вона є підставою зміни або припинення правовідношення у випадках, не пов'язаних з порушенням суб'єктивних прав особи чи протиправним посяганням на них у речових, корпоративних, зобов'язальних та спадкових правовідносинах [16, с. 41].

Розірвання договору купівлі-продажу МОН в односторонньому порядку беззаперечно відноситься до передбачених законом форм самозахисту цивільних прав сторони, яка вважає свої інтереси порушеними. Специфіка алгоритму односторонньої відмови детермінована частинами 3 та 4 статті 18 Закону №2518-ІХ. Привертає увагу насамперед те, що право на одностороннє розірвання договору першого продажу МОН вникає не у обох сторін, а тільки у продавця. Причини обрання концепції асиметрії у заходах реагування на неналежне виконання й невиконання контрагента для нас не зрозумілі. Відсутність рівного підходу у наділенні сторін наріжним договірним інструментом захисту створює

невиправданий нічим дисбаланс. Тому з точки зору відновлення рівноваги справедливим буде наділити аналогічним правом й інвестора.

Право продавця на одностороннє розірвання договору здійснюється на його власний розсуд у двох виключних випадках: якщо покупець прострочить внесення першого платежу більш як на 30 календарних днів, і наступних платежів – понад 45 днів, та лише за умови повної або часткової несплати відповідного платежу на день розірвання договору. Тобто, якщо після спливу встановлених строків покупець повністю внесе платіж у день реалізації продавцем свого права, то механізм одностороннього припинення зобов'язання не призведе до бажаного результату. Одностороння відмова від договору в інших випадках прямо заборонена.

Для того, щоб припинити договірні відносини управлена сторона зобов'язана повідомити другу сторону про одностороннє розірвання в один із трьох доступних способів:

1) Шляхом вручення повідомлення покупцю особисто під розписку, яке здійснюється не менш як за 15 календарних днів до дати розірвання договору. Днем вручення повідомлення вважається день вручення його під розписку.

Особисте вручення повідомлення під розписку належить до ustalеної договірної практики та, як правило, свідчить про належний рівень комунікації між замовником будівництва та інвестором.

2) Поштовим відправленням з описом вкладення та повідомленням про вручення. Повідомлення надається двічі: вперше – не менш як за 20 календарних днів до дати розірвання договору; вдруге – не менш як через 20 календарних днів після вручення першого повідомлення. Якщо покупець отримав повідомлення, то у цей день воно вважається врученим. Якщо ж таке повернулося у зв'язку із відмовою покупця від отримання чи внаслідок відсутності особи за адресою для листування, днем вручення вважається день проставлення працівником оператора поштового зв'язку відповідної відмітки.

У функціональному вимірі поштовий механізм виступає альтернативою особистому врученню, надаючи достатній рівень доказовості в ситуаціях, коли

безпосередня комунікація сторін є утрудненою або фактично неможливою. Він істотно знижує залежність правових наслідків від суб'єктивної поведінки адресата, натомість акцентуючи увагу на дотриманні встановленої процедури.

Інвестор бере на себе відповідальність за актуальність надаваної продавцеві інформації про місце своєї реєстрації або іншої адреси, за якою він фактично проживає та отримує поштову кореспонденцію. Неналежне ставлення до виконання цього обов'язку може мати наслідком покладення на інвестора ризику настання несприятливих наслідків, пов'язаних із визнанням повідомлення врученим незалежно від його фактичного отримання. Відмова покупця від отримання поштового відправлення або відсутність за договірною адресою обґрунтовано прирівнюються до вручення, оскільки саме адресат контролює можливість доступу до кореспонденції та організацію її отримання. Принагідно зауважимо, що перелік причин невручення підлягає доповненню випадками повернення листів у зв'язку із закінченням терміну зберігання, оскільки вони вважаються одними із найпоширеніших на практиці.

3) Через передачу заяви про розірвання договору нотаріусом відповідно до Закону України «Про нотаріат». Вручення повідомлення через нотаріуса кардинально відрізняється від двох попередніх способів, адже дозволяє залучити нейтрального посередника, діяльність якого жорстко регламентована. Днем вручення повідомлення про одностороннє розірвання договору вважається день повідомлення державного реєстратора.

Стаття 84 Закону України «Про нотаріат» передбачає, що нотаріус передає заяви фізичних та юридичних осіб іншим фізичним та юридичним особам, якщо вони не суперечать закону та не містять відомостей, що порочать честь і гідність людини. Заяви надсилаються поштовим відправленням з повідомленням про вручення, або передаються адресатам особисто під розписку, або з використанням технічних засобів [175]. Детальний порядок вчинення нотаріальної дії з передачі регламентовано Главою 20 Розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затв. Наказом Міністерства юстиції України №296/5 від 22.02.2012 р. [134].

Частиною 3 статті 651 ЦК України встановлено, що у разі односторонньої відмови від договору у повному обсязі або частково, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом, договір є відповідно розірваним або зміненим [256]. Процитоване положення не встановлює моменту односторонньої відмови від договору, а тому пропонується визначати його моментом одержання другою стороною повідомлення про відмову, якщо строк припинення або зміни договору на майбутнє не зазначений у самому повідомленні [15, с. 236].

У контексті договорів купівлі-продажу МОН введено особливу модель фіксації моменту розірвання, яка поєднує визначення дня вручення повідомлення про односторонню відмову та фіксацію мінімального строку до дати розірвання договору, яка зазначається у повідомленні (за винятком повідомлення нотаріусом). Встановлення строків попередження фактично запроваджує період на усунення порушення. Покупець, який отримав повідомлення під розписку або засобами поштового зв'язку, зберігає можливість виконати прострочений обов'язок, перешкодивши настанню дати розірвання. Добросовісне усунення порушення до настання дати розірвання має розцінюватися як факт припинення права продавця на односторонню відмову від договору.

Розірвання договору породжує правовий наслідок у формі припинення зобов'язання на майбутнє, на що ми раніше звертали увагу. Це означає, що взаємні права й обов'язки за договором купівлі-продажу МОН не продовжують своє існування, оскільки підстава їх існування усунута. Кредитор втрачає легітимну можливість реалізовувати право вимоги, а боржник більше не обтяжений обов'язком виконання передбачених договором положень.

Правовий ефект розірвання не завжди обмежується виключно зникненням матеріального зв'язку між сторонами. Він тісно пов'язаний із визначенням долі виконаного за правочином. Ключовою диспозицією, яка регулює питання того, що робити зі здійсненим виконанням, є частина 4 статті 653 ЦК України. Вона встановлює презумпцію неможливості сторін вимагати повернення того, що було виконане ними за зобов'язанням до моменту розірвання договору, якщо інше не встановлено договором або законом [256].

Для відносин першого продажу об'єктів, що будуть створені у майбутньому, у частині 5 статті 18 Закону №2518-IX встановлено виняток із загального правила. Спеціальне регулювання покладає на продавця обов'язок повернути покупцю у разі розірвання договору фактично сплачені кошти, у тому числі шляхом їх внесення на депозит нотаріуса [152]. Отже, припинення зобов'язання зумовлює «реституційний» ефект, спеціально сконструйований для відносин купівлі-продажу МОН.

Ігнорування продавцем імперативних нормативних вимог про повернення сплачених грошових коштів зумовлює потребу захисту покупцем своїх прав у судовому порядку, тобто шляхом пред'явлення позову. Питання правової природи позовних вимог у таких випадках досліджував Л. В. Макаруч. Він обґрунтував, що інститут повернення виконаного за розірваним договором не є ні позовом про повернення безпідставного збагачення, ні позовом про стягнення збитків. Йдеться швидше про позов, що належить до загальної сім'ї реституційних вимог, направлених на повернення виконаного, до якої належить і позов про реституцію по недійсним правочинам, і позов про повернення безпідставного збагачення, але таким, що має низку специфічних рис. Відповідні характеристики дозволяють стверджувати, що проблема наслідків розірвання договору має вирішуватися саме шляхом субсидіарного застосування генеральної реституції (визнання правочину недійсним) зі спеціальною реституцією (віндикація, кондикція тощо), як особливим засобом захисту прав кредитора [106, с. 126].

Недоліком законодавчого регулювання у відповідній частині постає відсутність інших наслідків розірвання договору купівлі-продажу МОН. Видається логічним, що поряд із єдино передбаченим поверненням покупцю сплачених коштів, у центрі уваги мають перебувати й інші ключові наслідки виконання сторін, що становлять предмет договору. Це б демонструвало нормативний підхід як комплексний. Насамперед мова іде про долю майбутнього об'єкта нерухомості, спеціальне майнове право на який перейшло до покупця у період існування договірних відносин у зв'язку із повним виконанням обов'язку з оплати. На жаль, Закон №2518-IX прямо не визначає, що припинення договору

розірванням зумовлює повернення МОН до первинного відчужувача і не детермінує порядку вирішення цього питання загалом.

Надто вузький законодавчий підхід породжує правові прогалини, що у свою чергу зумовлюють низку проблем практичного характеру. Пропонуємо розглянути принаймні вказаний вище приклад із майбутнім об'єктом нерухомості. Так, при розірванні договору покупець формально залишається «титкульним» носієм спеціального майнового права, зберігаючи за собою можливість здійснювати речові правомочності щодо МОН, тоді як його зобов'язально-правова прив'язка до договору зникає, що означає втрату права вимагати закінчення будівництва та прийняття об'єкта в експлуатацію. За таких умов ми не можемо говорити про повноцінне майнове право, а радше про усічену за обсягом форму цього права: формально у особи існує правовий титул, але вона немає інструментів впливати на матеріалізацію об'єкта. Відзначимо, що факт перебування МОН у сфері виключно речового впливу інвестора по суті не має для суб'єкта права визначального значення, оскільки ідеться про володіння юридичним фантомом. Хоча інвестор теоретично зможе відчужити його, однак результативність цих намагань буде близькою до нуля. Малоімовірно, що будь-яка особа зацікавиться у придбанні неіснуючого об'єкта без реальної спроможності примусити замовника будівництва надати МОН об'єктивно завершеної форми. Відтак, без зобов'язально правової складової збереження за покупцем лише речової складової спеціального майнового права робить володіння і розпорядження майбутнім об'єктом нерухомості беззмістовним.

Що стосується продавця, то описана конфігурація наслідків створює для нього об'єктивно вразливе становище. Первісно він реєстрував майнове право з метою відчуження МОН для залучення коштів під будівництво та отримання прибутку. Після продажу об'єкта він втратив правовий контроль над ним, але отримав взамін фінансове задоволення власних інтересів й набув обов'язку зобов'язального походження зі спорудження подільного об'єкта будівництва, складовою якого є відповідний МОН. Коли ж договір розривається, а спеціальне майнове право залишається за покупцем, продавець фактично позбавляється

головного інструменту фінансування, зберігаючи при цьому зобов'язання повернути отримані кошти покупцеві та забезпечити для решти інвесторів, з якими у нього продовжують існувати договірні зв'язки, будівництво і прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта. Логічно, що наведений обов'язок стосується й того об'єкта, що був предметом припиненого правовідношення, адже він є невід'ємною частиною подільного об'єкта будівництва.

У підсумку, втілення у життя цілей продавця ставиться під питання, будівництво починає стикатися із затримками, грошові зобов'язання перед фінансовими установами – прострочуватися, а кількість правових спорів – зростати. У ширшому вимірі перелічена сукупність наслідків уповільнюватиме розвиток ринку первинної нерухомості.

Отже, відсутність положення про правові наслідки розірвання договору для набутого покупцем майбутнього об'єкта нерухомості свідчить про наявність суттєвої регуляторної прогалини. Подолати її вдасться лише шляхом удосконалення чинного регулювання. Природно, що зміни полягатимуть у закріпленні обов'язку покупця повернути МОН продавцеві, адже це найкраще рішення з точки зору відновлення балансу інтересів учасників досліджуваних відносин та з позиції уможливлення подальшого обороту об'єкта, що буде створений у майбутньому. Крім того, за наведеного підходу вдасться урегулювати повернення сторін у первісне (вихідне) становище: покупець отримає суму наданого ним грошового виконання, а продавець – поверне раніше відчужений оборотоздатний актив, необхідний для подальшого фінансування будівництва. Що ж стосується способу передачі, то при розірванні договору вона здійснюватиметься єдиним доступним шляхом – через державну реєстрацію спеціального майнового права за продавцем.

Поглиблення дослідження порушеної проблематики дозволяє перейти до аналізу ще одного концептуально важливого аспекту. Оскільки із вчиненням правочину про розірвання договору купівлі-продажу покупець повертатиме МОН, то у нього припинятиметься, а в продавця виникатиме спеціальне майнове право. Цей процес вкотре проявляє особливі якості згаданого права: по-перше, воно

виступає у якості речового права, що слідує за об'єктом; по-друге, воно є передбаченою законом формою реалізації переходу об'єкта цивільних прав між суб'єктами цивільного права.

Цікаво, що чинна редакція Закону №2518-IX залишає поза рамками правового впорядкування випадки припинення спеціального майнового права. Єдина згадка про це міститься тільки у його дефініції та пов'язана із трансформацією у право власності [152]. Відповідно зрозуміти принаймні приблизний перелік юридичних підстав правоприпинення та систематизувати їх за прикладом із правом власності (стаття 346 ЦК України), сервітутом (стаття 406 ЦК України), емфітевзисом (стаття 412 ЦК України), суперфіцієм (стаття 416 ЦК України) та ін. можливо шляхом теоретичного конструювання й осмислення практичного досвіду.

У юридичній науковій літературі розрізняють остаточне припинення правовідносин, яке відбувається тоді, коли право особи фактично зникає із цивільного обігу, та трансформаційне припинення, при якому суб'єктивне право зберігається, переходячи до нового суб'єкта. Наголошується також на тому, що остаточне припинення правовідношення може бути й умовним, якщо суб'єктивне право особи зникає з цивільного обігу, і при цьому воно замінюється іншим суб'єктивним правом особи [130, с. 454].

Передбачений Законом №2518-IX випадок перетворення спеціального майнового права у право власності належить до різновиду умовного остаточного припинення правовідношення. Припинення ж цього права розірванням договору купівлі-продажу є відмінним, оскільки означає продовження існування суб'єктивного права, однак зі зміненим носієм. Окремішність окресленої підстави вимагає особливої уваги законотворця та, на наше переконання, потребує нормативного закріплення.

Для більш повного розкриття нашої думки звернемося до твердження О. В. Ільківа про те, що виникнення речових прав як і виникнення будь-якого суб'єктивного цивільного права завжди пов'язано з певними юридичними фактами. Припинення цивільних прав та обов'язків які становлять зміст будь-

якого правовідношення теж базується на певних юридичних фактах. Якщо речові права виникли на підставі договору, то юридичним фактом припинення речових відносин повинно бути розірвання договору, або відмова від договору у випадках встановлених законом або договором. В даному випадку виникнення речових відносин і їх припинення базується на волевиявленні сторін [76, с. 149].

Підставою для реєстрації переходу спеціального майнового права до покупця виступають юридичні факти укладення договору купівлі-продажу МОН та повної оплати покупцем ціни предмета зобов'язального правовідношення. Відтак, враховуючи судження О. В. Ільківа, закономірно, що договір про розірвання договору купівлі-продажу МОН або односторонню відмову продавця від договору слід вважати одними із юридичних фактів, що слугують підставою для припинення спеціального майнового права покупця.

Другим юридичним фактом повинно стати повернення грошових коштів продавцем або безпосередньо продавцеві, або шляхом їх внесення на депозит нотаріуса. Такий юридичний склад правоприпиняючої спрямованості відповідатиме правонабувальному юридичному складу.

Додатковим аргументом на користь існування другої підстави слугує й те, що обов'язкове виконання продавцем чинного припису частини 5 статті 18 Закону №2518-ІХ узгоджуватиметься зі спрямованістю цього Закону, оскільки забезпечуватиме захист інвестора від недобросовісних дій та не допускатиме погіршення його становища. До моменту повного перерахування сплачених грошових коштів, він зберігатиме за собою реальний важіль впливу, що стимулюватиме контрагента до якнайшвидшого виконання.

З цієї призми, дія із повернення суми проведеної оплати вартості майбутнього об'єкта нерухомості розглядається і як одна з підстав припинення спеціального майнового права, і як умова повернення МОН. Тому у часовому вимірі вона буде першим застосовуваним правовим наслідком розірвання договору.

Наведене має знайти своє нормативне закріплення. Сам по собі факт встановлення послідовності вчинення дій після припинення договору

підсилюватиме правову визначеність і передбачуваність обороту, а запропонована нами черговість – слугуватиме ще однією гарантією захисту інтересів слабшої сторони правочину. За рахунок попереднього відновлення грошової сфери покупця усуватиметься загроза безпідставного збагачення продавця та здійснюватиметься його дисциплінування. Повернення коштів стане юридичним фактом, що детермінує наступний перехід спеціального майнового права до продавця, виключаючи ситуації, коли речове право на МОН перейшло до контрагента, а останній затулює або відмовляється від задоволення грошових вимог інвестора.

Підсумовуючи викладене, пропонуємо доповнити статтю 18 Закону №1952-IV нормами наступного змісту:

«У разі розірвання договору з підстав, визначених цією статтею, покупець за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) зобов'язаний повернути продавцю майбутній об'єкт нерухомості у строки, визначені договором.

Повернення майбутнього об'єкта нерухомості здійснюється шляхом державної реєстрації переходу спеціального майнового права від покупця, за яким було зареєстроване таке право, до продавця після повернення покупцеві грошових коштів, фактично сплачених за майбутній об'єкт нерухомості.

Розірвання договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) та повернення покупцеві грошових коштів, фактично сплачених за майбутній об'єкт нерухомості, є підставою для припинення спеціального майнового права покупця та його переходу до продавця».

Припинення права повинно бути публічно легітимованим через державну реєстрацію. Вона стане завершальним етапом на шляху до остаточної юридичної визначеності у правовідносинах. Про автоматичну реєстрацію припинення права не ідеться. Належною є поетапна реєстраційна модель, яка передбачає внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно двох записів про припинення спеціального майнового права покупця та про перехід цього права до продавця.

Подаючи державному реєстратору заяву про вчинення реєстраційної дії, суб'єкт звернення повинен надати відповідний пакет документів, який обов'язково має включати примірник нотаріально посвідченої угоди сторін про розірвання договору купівлі-продажу МОН, або рішення суду про розірвання договору, яке набрало законної сили, або повідомлення про односторонню відмову від договору із підтвердженням його вручення покупцеві, а також належні докази проведення взаєморозрахунків – платіжні документи/виписки про зарахування коштів на рахунок покупця. За результатами їх розгляду державний реєстратор прийматиме рішення про наявність підстав для проведення реєстраційних дій.

Витрати, пов'язані зі вчиненням реєстраційних дій, справедливо покладати на сторону, з вини якої розірвано договір, адже саме її протиправна поведінка зумовила необхідність припинення правовідношення та настання негативних правових наслідків. Якщо ж підставою розірвання є взаємна згода сторін, не зумовлена порушенням договірного зобов'язання, витрати доцільно покладати на продавця, як професійного учасника відповідного ринку, що має вищу спроможність організаційно й фінансово забезпечити реєстраційні процедури.

РОЗДІЛ 3. ПРАВОВІ ЗАСАДИ ОХОРОНИ ТА ЗАХИСТУ ПРАВ УЧАСНИКІВ ВІДНОСИН У СФЕРІ ГАРАНТУВАННЯ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЯКІ БУДУТЬ СПОРУДЖЕНІ В МАЙБУТНЬОМУ

У цивільних правовідносинах порушення однією особою прав та/або законних інтересів іншої вимагає належного реагування, яке б забезпечувало відновлення порушеного балансу. Таке реагування виступає важливим елементом підтримання справедливості у майнових відносинах та забезпечується за посередництва цивільно-правової відповідальності. Остання належить до одного із видів юридичної відповідальності та полягає у застосуванні до осіб, винних в учиненні цивільного правопорушення, санкцій майнового характеру, спрямованих на відновлення порушених прав та відшкодування заподіяних потерпілому збитків [253, с. 107]. Її визнають одним із наявних у арсеналі цивільного права способів впливу на майнові інтереси [199, с. 291], що визначається межами дозволеної й необхідної поведінки [151, с. 160].

Більш широку дефініцію цивільної відповідальності надано І. С. Канзафаровою, яка запропонувала розкривати обсяг цього поняття як обумовлену особливостями предмета і методу цивільно-правового регулювання систему цивільно-правових засобів, за допомогою яких, з одного боку, забезпечується і гарантується захист цивільних прав та інтересів суб'єктів цивільного права, з другого – здійснюється штрафний і виховний вплив на правопорушників [78, с. 8].

Головною її спрямованістю вважається сприяння стабільності цивільних відносин шляхом небезпеки застосування до порушника механізму цивільно-правового регулювання певного правовідношення засобів майнового впливу. Порушник несе тягар несприятливих наслідків майнового характеру, які зветься тягарем несення цивільно-правової відповідальності [119, с. 119]. Особливість цивільної відповідальності полягає у тому, що вона націлена не на покарання правопорушника, а на відновлення (компенсацію) суб'єктивного цивільного права потерпілої особи [113, с. 28].

У галузі цивільного права залежно від підстав застосування відповідальність поділяють на договірну та позадоговірну. Оскільки перший різновид входить до предмета нашого дослідження, то пропонуємо зосередити увагу саме на ньому. На жаль, основний акт цивільного законодавства на містить легального визначення відповідного терміну, що стимулювало його вивчення представниками наукового товариства. Згідно із баченням М. О. Стефанчука договірна відповідальність – центральний інститут зобов'язального права, що займає чільне місце в усій системі приватного права. Під цим поняттям він розуміє, по-перше, відповідальність, яка виникає в разі невиконання чи неналежного виконання зобов'язання, що випливає з договору, та, по-друге, зобов'язання сторони, яка не виконала умови договору, зазнати майнових наслідків, які передбачені у договорі чи законі [235, с. 167].

М. Р. Габріадзе об'єднує обидва підходи до розуміння відповідного терміну та надає таке його визначення: це застосування до особи, котра не виконала або неналежним чином виконала умови договору й/або порушила норми цивільного законодавства, що регулюють зазначені правовідносини, заходів негативного характеру, коли сторона-порушник несе певні майнові обмеження, установлені в договорі або в законі, а потерпіла сторона отримує відшкодування шкоди та відновлення порушених прав [34, с. 86].

Договірна відповідальність виконує регулятивну та превентивну функції, формуючи належний стандарт поведінки суб'єктів і стимулюючи їх до добросовісного виконання обов'язків. Усвідомлюючи можливість настання негативних наслідків майнового характеру, сторона договору намагається утриматися від протиправної поведінки. Водночас метою застосування заходів відповідальності є захист позитивного договірного інтересу та компенсація майнових втрат потерпілої сторони. С. П. Довбій пояснює, що застосування мір відповідальності при порушенні договірного зобов'язання спрямоване на те, щоб у випадку, коли відновлення порушених правовідносин в натурі неможливе, так змінити права і обов'язки сторін, щоб в остаточному результаті було досягнуто передбачений при виникненні правовідносин результат, а втрати й збиток

заподіяні порушенням обов'язків були компенсовані винною особою [65, с. 85].

Таким чином, договірна відповідальність є одним із засобів правової охорони, що створює належні умови для реалізації сторонами договору своїх правомочностей та недопущення порушення суб'єктивних цивільних прав, а у разі, якщо таке порушення все ж було вчинено – передбачає застосування до порушника заходів впливу з метою поновлення прав потерпілого та усунення негативних наслідків, спричинених таким порушенням. Оскільки вона є різновидом цивільної відповідальності, то їй притаманні усі ознаки родового поняття, серед яких виокремлюють: майнових характер, компенсаційна природа, тобто спрямованість на еквівалентне відшкодування заподіяної шкоди, додатковість обтяження, виникнення між рівноправними автономними суб'єктами [113, с. 28].

Застосування до порушника заходів впливу традиційно пов'язують із наявністю складу цивільного правопорушення, що обов'язково включає: протиправне діяння, шкоду, причинний зв'язок між протиправним діянням та завданою шкодою, вину. Відповідний підхід широко репрезентований у спеціалізованій юридичній літературі [34, с. 88; 113, с. 26-27; 127, с. 46] та застосовний органами правосуддя при вирішенні правових спорів [135, 139]. Слушним буде звернути увагу на помилковість перенесення відповідної концепції на договірну відповідальність, настання якої не залежить від обов'язкової наявності перелічених чотирьох елементів складу правопорушення. О. М. Нечипуренко та В. В. Паришкара правильно стверджують, що основною умовою для застосування відповідальності за договором є сам факт порушення, а не шкода. Вина за порушення договірних зобов'язань не має юридичного значення для притягнення правопорушника до відповідальності [119, с. 120; 129, с. 66-67]. О. В. Батожська справедливо вважає, що для стягнення неустойки так звані невід'ємні елементи складу правопорушення не мають жодного значення, оскільки центральним є порушення тієї умови зобов'язання, на забезпечення виконання якої вона встановлювалась. Стягнення штрафу або пені не залежить від наявності у кредитора збитків, не вимагає встановлення причиново-наслідкового

зв'язку, а також вини боржника [11, с. 323].

Під протиправністю діяння розуміють дії або бездіяльність відповідального суб'єкта, які допущені з порушенням вимог закону. Аналогічний підхід цілком логічно може бути перенесений і на конструкцію порушення договірних зобов'язань. Фактично, договір, подібно до закону, встановлює для сторін певні правила поведінки, дотримання яких є обов'язковим. Тому відступ від погоджених у ньому умов є протиправним, тобто таким, що порушує суб'єктивне право протилежної сторони.

Порушення договірного зобов'язання завжди має наслідком негативний вплив на права однієї зі сторін цивільного правовідношення. Із його вчиненням первинне зобов'язання за договором розширюється, позаяк кредитор одержує додаткове право вимоги, спрямоване на відновлення його майнової сфери, тоді як боржник, у свою чергу, обтяжується додатковим обов'язком, який виникає саме внаслідок порушення. Про виникнення нового зобов'язання не ідеться, оскільки наслідки порушення існують не самостійно, а лише як похідні від уже наявного зв'язку між сторонами. Реалізація кредитором додаткового права залежить від його внутрішньої волі. У разі, якщо він не бажає застосовувати заходи відповідальності, ніхто не вправі примусити його до протилежного. Наведене слугує наочною демонстрацією принципу диспозитивності у приватному праві.

Відповідно до статті 610 ЦК України порушенням зобов'язання є його невиконання або виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання (неналежне виконання) [256]. Укладачі науково-практичного коментаря до ЦК України трактують невиконання зобов'язання через бездіяльність боржника: вона має місце тоді, коли боржник не здійснив на користь кредитора жодної дії, що становить предмет виконання зобов'язання. Неналежне ж виконання полягає у порушенні при здійсненні дій, що становлять предмет виконання зобов'язання, умов визначених його змістом [257, с. 424]. У якості спеціального різновиду неналежного виконання пропонують виокремлювати прострочення, яке поділяється на прострочення виконання (прострочення боржника) та на прострочення в прийнятті виконання (прострочення кредитора) [67, с. 92].

У кожному випадку вчинене порушення може проявлятися по-різному та залежить як від змісту зобов'язання, так і сторони, яка його допустила. Говорячи про договір купівлі-продажу МОН, то з боку продавця найбільш типовими порушеннями можна вважати такі: несвоєчасне завершення будівництва та введення об'єкта в експлуатацію; передача об'єкта, який не відповідає погодженим технічним характеристикам; прострочення передачі у власність та в натурі об'єкта нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта. Зі свого боку, покупець може порушити зобов'язання шляхом несвоєчасного внесення платежів за договором або ж відмови прийняти завершений будівництвом об'єкт без наявних для того правових підстав.

Різноманітність можливих порушень обумовлює застосування різних заходів відповідальності, які можуть конкретизуватися законодавцем відповідно до специфіки окремих видів зобов'язань. Так, за своєю формою відповідальність за порушення зобов'язання поділяється на загальну та спеціальну. Перша є універсальною та передбачає обов'язок боржника відшкодувати збитки кредиторю, заподіяні порушенням зобов'язання. Друга ж має місце, коли збитки відсутні, та включає стягнення неустойки (штрафу або пені), інфляційних втрат, 3% річних та різні санкції, що застосовуються до окремих видів зобов'язань [34, с. 89-90]. Усі вони передбачені у ЦК України, зокрема у статтях 22, 611, 623, 625 та ін. [256], і часто використовуються на практиці при складенні текстів договорів купівлі-продажу МОН [188, 192].

Необхідні заходи цивільно-правової відповідальності встановлюються нормами цивільного права. Втім законом передбачається можливість широкого коригування положень про відповідальність самими учасниками цивільного обігу [91, с. 116]. Саме тому сторони договору купівлі-продажу МОН вправі на власний розсуд і за взаємним погодженням встановити умови застосування заходів відповідальності та доповнити законодавчо визначений перелік цих заходів.

Зміст Закону №2518-IX свідчить про відсутність у ньому спеціальних положень, які б детально визначали питання відповідальності сторін за порушення умов договору купівлі-продажу МОН. Єдина згадка про

відповідальність міститься у переліку істотних умов договору, закріплених у статті 13 Закону №2518-IX. Так, при вступі у зобов'язальні відносини сторони в обов'язковому порядку повинні погодити питання відповідальності за несвоєчасне виконання та невиконання умов договору [152]. Будь-яких інших положень, які б передбачали відшкодування збитків, стягнення штрафних санкцій цим Законом не передбачено.

Отже, спираючись на норми *lex specialis*, сторони, керуючись такою загальною засадою цивільного законодавства як свобода договору, наділені правом самостійно визначати як підстави, так і види та розмір санкцій за невиконання або неналежне виконання зобов'язання. При цьому законодавець не конкретизує, за якого рівня деталізації положень щодо відповідальності у тексті договору припис статті 13 Закону №2518-IX про досягнення згоди щодо істотних умов договору буде вважатися дотриманим. Відтак, теоретично покупець та продавець можуть обмежитися загальним посиланням на те, що питання їх відповідальності вирішуватиметься відповідно до загальних приписів чинного законодавства, не вдаючись до більш широкого викладу положень. На практиці такі випадки мають місце. Наприклад, у договорі ТОВ «БРИТАНІЯ1» передбачено, що за невиконання або неналежне виконання зобов'язань сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України, а у разі невиконання продавцем умов договору, які слугують підставою для вимоги покупця про його розірвання, останній має право застосувати до продавця санкції, що передбачені чинним законодавством України [193].

Видається, що результативність такого підходу є мінімальною, а при його застосуванні у разі порушення продавцем умов договору права та законні інтереси покупця не будуть захищені на належному рівні. На перший погляд, передбачена Законом №2518-IX диспозитивність надає сторонам широкі можливості у конструюванні умов договору та відповідає духу принципу свободи договору. Проте, вона одночасно створює передумови для зловживання перевагою сильнішою стороною, що врешті-решт спричиняє дисбаланс правового статусу сторін.

У домінуючій кількості випадків саме продавець розробляє проект договору, визначає його зміст та встановлює загальні рамки зобов'язання, у той час як покупець має обмежений вплив на цей процес. Як наслідок, існує ризик формування умов про відповідальність за порушення зобов'язання таким чином, щоб забезпечити насамперед продавця. Зокрема, у договорах можуть передбачатися незначні або суто формальні санкції, або ж допускатися звільнення продавця від відповідальності за певні порушення. На противагу цьому, відповідальність покупця, навпаки, може виступати об'єктом особливої уваги з позицій кількості, різноманітності обраних заходів відповідальності і фіксації їх розмірів.

Хоча у частині 5 статті 11 Закону №2518-IX передбачено запобіжник для зловживань сильнішою стороною своїм становищем у вигляді заборони включення до договорів про відчуження МОН, які укладаються з фізичною особою, умов, які є несправедливими згідно із Законом України «Про захист прав споживачів» [152], проте, ми переконанні, що цього недостатньо для повного гарантування прав покупця та усунення усіх ризиків.

Показовим у цьому контексті є шаблон договору купівлі-продажу МОН, умови якого складені продавцем – ТОВ «Нові Буд Інвест». Питання відповідальності винесено товариством у окремий розділ та деталізовано умови, підстави і порядок застосування конкретних заходів за недотримання договірних положень. Їх аналіз підтверджує висловлену нами вище тезу про зловживання продавця, оскільки його відповідальності приділено значно менше уваги, ніж відповідальності покупця. Зазначеним договором передбачено накладення на останнього штрафів за несплату або несвоєчасну оплату частини ціни МОН у розмірі 10% від суми неналежно сплаченого платежу, а за порушення строків оплати вартості МОН понад 30 календарних днів, або систематичної несплати, або оплати у менших сумах, ніж це передбачено договором, або відмови чи ухилення від прийняття МОН – у розмірі 10% від загальної вартості МОН. Крім того, за ухилення від виконання обов'язку щодо усунення наслідків самовільного втручання у конструкції будинку, обладнання всередині та поза межами будинку,

яке обслуговує понад одну квартиру, передбачено відшкодування на користь замовника будівництва вартості відновлювальних робіт, а також сплату йому та архітектору будинку штрафу, що складає 25000,00 грн., за кожен встановлений випадок порушення. На противагу викладеному, до продавця може бути застосоване єдине положення загального характеру про відшкодування збитків потерпілій стороні за порушення зобов'язання, яке до того ж стосується й покупця. Проектом цього договору навіть не встановлено відповідальності за порушення продавцем обов'язку щодо своєчасного прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та його передачі покупцеві, а також не передбачено права покупця на односторонню відмову від договору (при тому, що назване право гарантовано продавцеві) [194].

У договорі купівлі-продажу МОН, складеному ТОВ «Еко Комфортбуд», розділ про відповідальність сторін взагалі повністю зводиться до відповідальності покупця за порушення умов договору та передбачає відшкодування ним збитків, сплату пені за прострочення виконання грошового зобов'язання, сплату штрафу за розірвання договору та зміну вигляду зовнішніх стін об'єкта капітального будівництва і об'єкта нерухомості. Цікаво, що розмір штрафу за останнє згадане порушення становить аж 1000000,00 грн. [195].

Мають місце і випадки обмеженого формулювання положень про відповідальність, які зводяться до декількох загальних за своїм змістом пунктів та стосуються виключно порушень покупця [191]. Таким чином, емпірично доведено, що в умовах відсутності спеціальних норм про відповідальність за порушення зобов'язання з купівлі-продажу МОН надміру широка свобода у визначенні наслідків порушення умов договору, яка поєднана із привілеєм продавця диктувати такі умови, призводить до того, що покупець, як слабша сторона, опиняється у менш захищеному становищі. Вказане не узгоджується із мотивами прийняття Закону №2518-ІХ в частині необхідності створити такий спосіб інвестування та фінансування будівництва об'єктів нерухомості, який буде у повній мірі захищати права інвесторів [150], та свідчить про те, що його чинна редакція не забезпечує належної рівноваги між сторонами, а тому потребує

вдосконалення.

Наявність у Законі №2518-IX окремої статті про відповідальність за порушення умов договору купівлі-продажу МОН є необхідністю, яка продиктована потребами, по-перше, втілити у реальність цілі із забезпечення прозорості та надійності правового регулювання ринку первинної нерухомості; по-друге, зменшити ризиковість зобов'язань із купівлі-продажу МОН; по-третє, встановити достатній рівень охорони покупця для якого наслідки недобросовісної поведінки сильнішого контрагента можуть бути критичними.

Як зазначають В. І. Борисова та О. В. Басай, закон може обмежувати свободу договору для захисту більш слабшої сторони [17, с. 72; 10, с. 125]. Правова концепція захисту слабкої сторони в договорі виступає як непрописані в законодавстві, доктринальні принципи цивільного права, що доповнюють, розвивають і посилюють теоретико-правові принципи гуманності і справедливості [274, с. 172]. Обмеження свободи та автономії волі через штрафні санкції слугують забезпеченню паритету сторін і надає слабкій стороні можливість захистити свої інтереси, які іноді не забезпечені суб'єктивним правом [32, с. 135]. Не варто забувати і те, що встановлення справедливого балансу інтересів учасників договірних відносин через обмеження свободи договору спрямоване на насамперед на забезпечення досконалого договірного середовища [26, с. 12].

Важливо наголосити, що ми обстоюємо позицію впровадження мінімальних стандартів відповідальності за порушення договору купівлі-продажу МОН та не закликаємо до жорсткої регламентації цього питання. Тому між забезпеченням описаних вище потреб та дотриманням принципу свободи договору важливо віднайти належний баланс. Превалюючою у ньому залишатиметься автономія волі, яка проте зазнаватиме незначних обмежень. Сторонам слід залишити достатньо можливостей для самостійного вирішення диверсифікованого спектру ситуацій та натомість передбачити санкції за найбільш поширені порушення. Чітко встановлювати їх розмір недоцільно, оскільки дискреція сторін повинна залишатись збереженою.

Правового впливу має зазнати, наприклад, передача продавцем об'єкта, який не відповідає встановленим технічним характеристикам, зокрема, коли конструктивні елементи об'єкта та інженерне обладнання у ньому не збігаються із переліком, затвердженим Кабінетом Міністрів України; або ж у разі відхилення від проектних рішень чи класу енергоефективності об'єкта. Чинне законодавство лише наділяє кредитора правом вимагати усунення будівельних недоліків та покладає на боржника обов'язок безоплатно усунути такі протягом 15 днів або у погоджений сторонами строк, чи повторно виконати роботи, щодо яких допущено недоліки, або ж встановити аналогічне обладнання належної якості. Воно не визначає, як діяти у разі, коли недоліки є такими, що не можуть бути усунуті, та не регламентує відповідальності за порушення боржником строку усунення недоліків і необґрунтованої відмови від їх усунення. Гарантування власнику об'єкта нерухомого майна права на звернення до суду у разі спору при передачі об'єкта нерухомого майна не вирішує описаних проблем та не є ефективним запобіжником порушення зобов'язання. До того ж, захист прав у судовому порядку складний і ресурсозатратний, вимагає пошуку і обрання способів захисту та не завжди призводить до отримання потерпілим справедливої сатисфакції. Для продавця стимулом із більшим коефіцієнтом інтенсивності було б існування санкцій майнового характеру за допущені у досліджуваній частині порушення у формі відшкодування збитків та сплати штрафу.

Винятком не слід вважати і порушення строку прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта. Право покупця на розірвання договору при більш як шестимісячній затримці у виконанні відповідного обов'язку, яке передбачене статтею 18 Закону №2518-IX [152], беззаперечно іманентна складова правових наслідків порушення продавця, однак вона не зможе повноцінно компенсувати майнові, часові, моральні та інші втрати інвестора. Враховуючи припис частини 5 статті 18 Закону №2518-IX, припинення зобов'язання з купівлі-продажу МОН розірванням призведе до повернення фактично сплачених коштів без застосування жодних штрафних санкцій, якщо такі звісно не передбачені договором. В останньому випадку покупець опиниться у початковому стані, в

якому він перебував до укладення договору, не отримавши ні бажаного об'єкта нерухомості, ні адекватного відшкодування. Саме тому логічним було б допустити нарахування неустойки у вигляді фіксованого сторонами відсотка за допущене порушення. Аналогічний підхід пропонується і до порушення у формі тривалої затримки передачі покупцеві введеного в експлуатацію об'єкта.

Відповідальність за порушення умов договору має однаковою мірою стосуватися обох сторін, аби не створювати надмірних переваг та необґрунтованого навантаження на продавця. Покупця слід вважати порушником при значному простроченні виконання обов'язку з внесення оплати за МОН. Несвоєчасне виконання здатне спричинити фінансові втрати для продавця та негативно вплинути на дотримання ним строків реалізації будівельного проєкту. З метою запобігання таким наслідкам доцільно передбачити, що при тривалому простроченні у внесенні платежів в рахунок сплати вартості МОН покупець сплачуватиме пеню за кожен день прострочення у розмірі, який встановлено договором та не перевищує верхню межу, передбачену Законом України «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань» [154].

Пропонуючи ввести у правове поле конкретні санкції за типові порушення договору купівлі-продажу МОН, ми орієнтуємось на приклади законодавчого регулювання, які можуть бути визнаними релевантними, зокрема на Закон України «Про захист прав споживачів». Як і Закон №2518-IX, головний нормативно-правовий акт у сфері захисту прав споживачів забезпечує охорону слабшого учасника у правовідносинах зі стороною, що має домінантне становище. Не ігноруємо й їхній взаємозв'язок, що проявляється у концентрації у Законі №2518-IX певної кількості відсильних норм до обраного нами прикладу.

Закон України «Про захист прав споживачів» посилює правовий статус споживача через його права на стягнення неустойки в розмірі одного відсотка вартості товару за затримку виконання вимоги про надання товару аналогічної марки (частина 9 статті 8); пені у розмірі трьох відсотків вартості роботи (послуги) у разі, коли виконавець не може виконати (прострочує виконання) роботу (надання послуги) згідно з договором (частина 5 статті 10); неустойки в

розмірі одного відсотка вартості продукції, якщо протягом установлених строків продавець (виконавець) не здійснює повернення сплаченої суми грошей за продукцію у разі розірвання договору (частина 9 статті 11) [169].

Напрацювання у сфері захисту прав споживачів демонструють виправданість встановлення у законі мінімальних стандартів відповідальності. Л. Д. Менів вважає цивільно-правову відповідальність за порушення прав споживачів одним із найважливіших інструментів захисту та взагалі пропонує розширити коло підстав застосування неустойки у законі [112, с. 76].

В умовах асиметрії правового статусу учасників договірних правовідношень нормативно інкорпоровані санкції за порушення зобов'язання повинні звужувати широку автономію з детермінування договірних положень задля вирівнювання диспропорції через посилення позицій більш уразливої сторони. Вони органічно впорядковують суспільні відносини задля досягнення цілей правового регулювання та утверджують фактичну, а не формальну рівність сторін у цивільно-правових відносинах.

Недосконалість законодавчого регулювання відповідальності за порушення умов договору купівлі-продажу МОН проявляється не лише у негативних тенденціях реалізації сторонами широкої автономії з формулювання умов договору, але й у ігноруванні окремих аспектів наслідків неналежного виконання досліджуваного зобов'язання.

Зокрема, особливої уваги потребує питання відхилення фактичної площі об'єкта нерухомого майна від зазначеної у договорі, яке врегульоване надто спрощено та не враховує низку важливих практичних аспектів.

Частини 9 та 10 статті 17 Закону №2518-ІХ присвячені взаєморозрахункам сторін у порядку взаємодії після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта. Вони встановлюють два загальні правила про: 1) повернення покупцю сплачених ним грошових коштів за придбаний об'єкт у разі, якщо за результатами технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна фактична загальна площа такого об'єкта виявиться меншою за площу, зазначену в договорі; 2) доплату покупцем грошових коштів за додаткову площу об'єкта

нерухомого майна у разі, якщо встановлено факт перевищення фактичної загальної площі об'єкта нерухомого майна над площею, зазначеною у договорі [152].

Отже, законодавець надає продавцю право передати покупцю об'єкт нерухомого майна у площі, яка буде меншою або більшою від тієї, яку сторони обумовили у договорі купівлі-продажу МОН, та не розглядає таке відхилення у передаваній площі як порушення зобов'язання. Логіка приписів закону зводиться виключно до механічного перерахунку вартості об'єкта на підставі різниці між задекларованими та фактично створеними квадратними метрами, не беручи до уваги значимість самого відхилення, а також потенційні наслідки невідповідності площі для реалізації інтересів покупця.

Говорячи про відхилення площі об'єкта в сторону зменшення, варто відмітити, що припис частини 9 статті 17 Закону №2518-IX заснований на твердженні про те, що будь-яке відхилення площі, незалежно від його величини, може бути адекватно компенсоване шляхом пропорційного коригування ціни. Однак, такий підхід є поверхневим, адже не враховує, що для покупця площа об'єкта – це не лише кількісний показник, а й ключовий елемент, який визначає функціональне призначення майбутньої квартири, комфорт проживання у ній та її майбутню ринкову вартість.

Дійсно, якщо відхилення є незначним (орієнтовно 1-3 кв.м.), то воно може бути виправданим технічними похибками вимірювань чи особливостями будівництва, а тому говорити про порушення інтересів покупця було б поспішним. Втім, у разі більш суттєвих розбіжностей (5 та більше кв.м) можна вести мову про односторонню зміну споживчих властивостей об'єкта, порушення істотних умов договору, а отже й про порушення прав та інтересів покупця. Інвестор, який очікував отримати квартиру площею, наприклад, 60 кв.м, а фактично набуває лише 50 кв.м, зазнає істотних втрат у корисній площі, що безпосередньо впливає на якість користування майном. У таких випадках пропорційне повернення вартості «втрачених» квадратних метрів, на наше переконання, не забезпечить повного відновлення його прав.

Щодо відхилення площі об'єкта в сторону збільшення, то формально ситуація, коли власник об'єкта нерухомого майна зобов'язаний доплатити продавцю грошові кошти за додаткові квадратні метри, не виглядає як порушення, бо він отримує «більше», ніж було домовлено першопочатково. Разом з тим, не виключаються випадки, коли нове будівництво навмисно проєктується з розрахунком на потенційне перевищення площі, за рахунок чого продавець отримає у майбутньому додатковий прибуток. Такі свідомі недобросовісні дії набувають ознак зловживання правом, порушують загальні засади цивільного законодавства – справедливість, добросовісність і розумність, та покладають на покупця зайвий фінансовий тягар без чітко визначених та передбачуваних меж. Як наслідок, слабша сторона договору опиняється у не вигідному становищі та буде змушена надати зустрічне виконання у відповідь на спірне з точки зору належності виконання продавця.

Ми враховуємо ту обставину, що Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлено запобіжник у вигляді обов'язкового отримання згоди власника спеціального майнового права або особи, яка сплатила частково ціну МОН та на користь якої встановлено обтяження речових прав на такий об'єкт, у разі коригування проєктної документації на будівництво шляхом зміни загальної площі МОН, визначеної затвердженою проєктною документацією на будівництво, на 10 відсотків і більше [181].

За такого регулювання надання покупцем згоди на внесення змін до проєктної документації на стадії будівництва об'єкта означатиме, що передача йому завершеного будівництвом об'єкта у площі меншій або більшій від тієї, що вказана у договорі, не свідчатиме про порушення його прав. Проте, відповідна норма інструментально не усуває усіх ризиків недобросовісної поведінки контрагента, як і не забезпечує поновлення порушених прав покупця.

Повністю не можна виключати випадків внесення змін до проєктної документації без отримання згоди визначеного суб'єкта або на підставі згоди такого суб'єкта, яка отримана з порушенням встановленого законодавством порядку. Якщо припустити, що покупцеві було відомо про відповідні незаконні

дії, то він здатен захистити свої права шляхом звернення до суду із позовом. При цьому темпоральні межі реалізації права на ефективний захист обмежені проміжком часу, який обчислюється з моменту внесення змін до проектною документації та до моменту їх втілення у життя. Якщо ж покупцеві стає відомо про допущене порушення у момент набуття права власності на завершений будівництвом об'єкт, то захистити своє право у той же ж ефективний спосіб уже не вдасться.

Саме тому ми обстоюємо позицію фіксації у законі відповідальності продавця за допущені порушення. На наше глибоке переконання, передача об'єкта, який не відповідає одному зі своїх техніко-економічних показників (у цьому випадку – площі), може та повинна кваліфікуватися як неналежне виконання зобов'язання, за яке настає договірна відповідальність, оскільки продавцем недотримано істотної умови договору, що стосується ідентифікації його предмета. Тут доречно зробити ремарку, що умовою оцінки його дій як протиправних має бути встановлення не самого факту невідповідності площі, а виходу продавцем за допустимі межі відхилення, які доцільно врегулювати на нормативному рівні.

В юридичній літературі висловлюється думка про те, що зміна розрахункової площі новозбудованого майна більш ніж на допустимі відхилення є одним із ризиків інвестиційних договорів [213, с. 14]. Повністю погодитись із наведеним ми не можемо. Об'єктивним є твердження, що зведення об'єкта нерухомого майна у точній відповідності із проектною документацією без будь-яких незначних відхилень є практично неможливим, оскільки специфіка будівництва, технології виконуваних робіт, використовувані матеріали природно позначаються на кінцевих розмірах об'єкта, що і обумовлює існування того самого ризику інвестиційних договорів. На користь цього свідчать, серед іншого, положення ДСТУ-Н Б В.2.6-203:2015 «Настанова з виконання робіт при виготовленні та монтажі будівельних конструкцій», що встановлюють нормативні відхилення від проектних розмірів та положень. Національним стандартом передбачено, що відхилення товщини стін з цегли може становити ± 15 мм, а

стовпів з цегли – ± 10 мм; відхилення поверхонь і кутів кладки від вертикалі на будинок на один поверх може становити 10 мм, а на будинок висотою більше двох поверхів – 30 мм [70].

Викладене однак не означає, що категорія ризику повинна застосовуватися до відносин інвестування у будівництво нерухомості поза розумними межами. За ідеальних умов, які беруться за взірець, допустимим є лише той ступінь відхилення, який одночасно зумовлений об'єктивними чинниками будівельного процесу і не призводить до відчутного обмеження права інвестора чи покладення на нього надмірних зобов'язань з оплати. Тобто, забудовник має вжити всіх можливих заходів для завершення робіт у максимально можливій відповідності до проектної документації, зокрема для мінімізації відхилень у площі об'єкта, а покупець – прийняти, що внаслідок технологічних, технічних або інших причин схожого характеру розмір завершеного будівництвом об'єкта може незначно змінитися.

На противагу цьому, значна зміна площі зумовлена не об'єктивними чинниками, як-от недобросовісні дії, помилки чи прорахунки забудовника, яка призводить до відчутного обмеження прав інвестора чи покладає на нього надмірні зобов'язання з оплати, не може охоплюватися категорією ризику, адже перебуває у сфері контролю забудовника і є результатом його поведінки. Такі випадки повинні перебувати у межах державного контролю та зумовлювати настання реальних правових наслідків для відповідальної особи, а не для покупця. Саме забудовник професійно організовує будівництво, має відповідні знання, досвід, а тому він зобов'язаний передбачити та запобігти відхиленням або ж утриматися від їх допущення.

Регламентация питання відхилення площі об'єкта, що передається покупцеві, теоретично може бути реалізована декількома шляхами: через встановлення конкретного кількісного порогу (наприклад, не більше 3 кв.м.) або відсоткового вираження відхилення (наприклад, не більше 2% від запланованої загальної площі об'єкта), або ж впровадження порядку розрахунку допустимого відхилення.

Перші два способи нам видаються дискусійними з точки зору реалізації: не зрозуміло як визначити чіткі кількісні значення, які були б однаково застосовні до всіх без винятків випадків на практиці та які б відповідали при цьому принципам пропорційності і справедливості. Показовим є те, що доволі складно справедливо встановити єдині граничні межі для великих об'єктів, площа яких обчислюється сотнями квадратних метрів, та малих об'єктів, розміри яких не перевищують десятка квадратних метрів. З огляду на це, ми ставимо під сумнів справедливість підходу законодавця, відображеного у Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності», і вважаємо, що такий не може бути перенесений на випадки невідповідності площі завершеного будівництвом об'єкта, виявленої за результатами технічної інвентаризації.

На відміну від цих способів, третій варіант слід вважати найбільш вдалим, оскільки він надає більше простору для адаптації меж відхилення до конкретних ситуацій з індивідуальними особливостями. Цей спосіб повинен базуватися на алгоритмічному підході із застосуванням формул, що враховують, наприклад, передбачені державними стандартами України допустимі похибки у будівниці (зокрема, уже згаданими ДСТУ-Н Б В.2.6-203:2015). Джерелом його закріплення може стати як Закон №2518-ІХ, так і спеціально розроблений підзаконний нормативно-правовий акт.

Оскільки Закон №2518-ІХ у чинній редакції ігнорує випадки істотного відхилення у площі об'єкта нерухомого майна, то він, відповідно, і не розглядає їх як порушення умов договору та не запроваджує ефективного і справедливого механізму поновлення прав та інтересів інвестора. Наведене утруднює ефективний захист інвестора за посередництва передбачених ЦК України заходів відповідальності, зокрема шляхом стягнення збитків. До того ж, як відзначає О. Мороз, загроза стягнення збитків досить часто виявляється недостатньо ефективною мірою, оскільки виявляється украй важко, а в деяких випадках просто неможливо визначити конкретний розмір збитку від правопорушення. Обґрунтування позовів про стягнення збитків пов'язане зі значними складнощами. Перш за все, це стосується таких моментів, як встановлення

причинного зв'язку між порушенням і його негативними наслідками та розмірами втрат [116, с. 191, 192].

Очікувати на те, що сторони самостійно погодять відповідальність за прямо не передбачене Законом №2518-IX порушення, було б помилковим. Так, законодавство не позбавляє їх такої опції, а навпаки дає усі можливості, проголошуючи свободу договору. Разом з цим, на практиці продавець не буде зацікавлений у розширенні меж власної відповідальності, а покупець же, зі свого боку, часто не має достатніх юридичних знань, щоб наполягати на включенні до умов зобов'язання таких положень. Це додатково підкреслює необхідність регламентації договірної відповідальності у Законі №2518-IX.

Отже, лише через внесення змін до чинного законодавства вдасться заповнити правову прогалину. Запровадження нормативних меж допустимого відхилення від площі об'єкта стане додатковим засобом гарантування прав інвесторів, сприятиме підвищенню юридичної визначеності та передбачуваності договірних відносин, а також дозволить ефективно кваліфікувати випадки неналежного виконання зобов'язань.

Пропоновані зміни потрібно проводити разом із введенням уже згаданих нами мінімальних стандартів відповідальності продавця, що стимулюватимуть його до належного виконання зобов'язання та попереджатимуть порушення. Поряд із класичним відшкодуванням збитків слід передбачити додаткову міру реагування за неналежне виконання договору. Наприклад, за перевищення допустимих меж на продавця може накладатися штраф у розмірі вартості одного квадратного метра, що не був переданий покупцеві, або в іншому погодженому сторонами кількісному вираженні. Таким чином, поряд із поверненням переплаченої вартості об'єкта покупець зможе отримати додаткове задоволення своїх нереалізованих очікувань. У разі ж передачі об'єкта площею, що перевищує встановлені межі, правильним буде застосувати коригування вартості «зайвих» квадратних метрів в сторону зменшення.

Правове забезпечення відносин у інвестування у будівництво нерухомості не реалізується тільки за рахунок самого встановлення заходів відповідальності,

але й включає застосування заходів захисту суб'єктивного цивільного права, у тому числі через безпосереднє вжиття до правопорушника штрафних санкцій.

Статтею 15 ЦК України встановлено основоположне право кожної особи на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання [256], яке засноване на статті 55 Конституції України [84]. З буквального її тлумачення випливає, що право на захист обумовлене фактами порушення, невизнання чи оспорювання цивільних прав, що уже мали місце. У той же ж час, ЦК України допускає і превентивні форми захисту, зокрема шляхом подання так званих прегібіторних позовів. Частиною 2 статті 386 цього Кодексу передбачено, що власник, який має підстави передбачати можливість порушення свого права власності іншою особою, може звернутися до суду з вимогою про заборону вчинення нею дій, які можуть порушити його право, або з вимогою про вчинення певних дій для запобігання такому порушенню [256]. Отже, нормативно захист розглядається не лише як реакція на вже допущене порушення, але й як механізм попередження можливих загроз. Наведене має свій прояв і у досліджуваній нами сфері інвестування у будівництво, про що згадаємо згодом.

У розрізі викладеного правильним буде звернути увагу на важливість розмежування понять «право на захист» та «захист прав». Згідно із позицією О.О. Кота право на захист – це передбачена законом можливість застосувати встановлені законом або договором примусові заходи, спрямовані на припинення правопорушення та відновлення порушеного права або, у разі неможливості його відновлення, на компенсацію заподіяних правопорушенням збитків та моральної шкоди. Водночас захистом прав є дії уповноваженої особи, спрямовані на досягнення зазначеної мети [90, с. 187]. О. І. Мацегорін подібно трактує захист як поведінку, яка може здійснюватися учасником цивільних правовідносин безпосередньо або уповноваженим державним органом чи посадовою особою в разі порушення, невизнання або оспорювання належного такому учаснику цивільного права [108, с. 146].

Оскільки захист суб'єктивних цивільних прав є не статичним станом, а певною активною діяльністю, він неминуче має телеологічний, себто цільовий,

вимір. Заходи захисту в цій парадигмі виступають інструментами, підпорядкованими меті відновлення юридичної рівноваги між сторонами. Д. С. Спесівцев та А. М. Демчук відзначають, що мета захисту порушених суб'єктивних цивільних прав полягає у припиненні порушення і ліквідації наслідків його вчинення. У випадку невизнання або оспорювання захист передбачає визнання права, що виступає обставиною, яка повинна нейтралізувати відповідні форми порушень [234, с. 30]. При захисті у разі загрози порушення головною спрямованістю вважається превенція, недопущення обмеження суб'єктивного цивільного права.

Досягнення кожної мети прямо залежить від способів захисту, орієнтовний перелік яких міститься у частині 2 статті 16 ЦК України [256]. Остання конкретизує кореспонденції таких протиправних проявів як реальна загроза порушення суб'єктивного цивільного права, його порушення, невизнання та оспорювання, і мету цивільно-правового захисту, що їм відповідає [233, с. 94].

Можливість застосування конкретного способу захисту залежить від змісту суб'єктивного права, яке особа має намір захистити, а також визначається специфікою порушення. Якщо говорити про захист цивільних прав із договірних зобов'язань, то зміст цього права полягає сукупності правомірних, допустимих та не заборонених законом можливостей, якими наділяється носій суб'єктивного цивільного права в рамках протидії протиправному посягання на нього з метою його відновлення, а також усунення негативних наслідків такого посягання, і які знаходять свій зовнішній вираз як у самостійних правомірних діях суб'єкта порушеного цивільного права, так і в зверненні до компетентних державних органів з метою застосування останніми заходів примусового характеру [107, с. 88].

Зобов'язально-правові способи захисту є основними доступними механізмами, якими послуговуються учасники цивільних відносин при порушенні суб'єктивного цивільного права за договором. До них відносяться позови про зобов'язання виконати договір; стягнення збитків, неустойки, інфляційних втрат, 3% річних; визнання договору недійсним із застосуванням наслідків недійсності

правочину тощо. Кожен із них може бути застосовний стороною договору купівлі-продажу МОН за наявності для того правових підстав.

Закон №2518-IX прямо згадує лише про один зобов'язальний спосіб захисту, який властивий для правовідносин у сфері інвестування у будівництво. Згідно із частиною 2 статті 4 цього Закону власник спеціального майнового права має право звертатися до суду щодо захисту свого права з вимогою щодо закінчення будівництва об'єкта (у тому числі об'єкта, складовою якого є МОН) та прийняття його в експлуатацію [152]. При цьому про обмеження переліку способів захисту не ідеться.

Окрему групу способів захисту становлять речово-правові, тобто віндикаційний й негативний позов, а також позов про визнання права власності. Оскільки специфіка речових правовідносин полягає в тому, що суб'єкт таких майнових прав (як наприклад, власник) не пов'язаний з конкретними зобов'язаннями, захист цих прав можливий від будь-якого їх порушника. Такі засоби захисту мають на меті відновити володіння, користування і розпорядження власником належною йому річчю, або усунути перешкоди для цього, або знищити сумніви для здійснення цих правомочностей [237, с. 224].

Згадка у нашій роботі про речові способи захисту не випадкова. Поспішним було б стверджувати, що у досліджуваних відносинах застосовуються виключно зобов'язально-правові способи захисту, враховуючи поєднання у межах спеціального майнового права речового та зобов'язального начал.

Спеціальне майнове право визнається самостійним речовим правом з унікальним змістом, яке, як і будь-яке інше право, підлягає захисту. Вихідною нормою, яка наділяє особу відповідною правомочністю та закладає підвалини унікальної моделі правового забезпечення захисту вказаного права, вважається частина 2 статті 4 Закону №2518-IX. Запроваджений правовий режим засвідчує відхід від загальних механізмів, застосовних до звичайного права очікування. Він побудований за принципом поширення гарантій захисту права власності на спеціальне майнове право. Серед цих гарантій вагоме місце відведено конституційному положенню про забезпечення державою захисту прав усіх

суб'єктів права власності і господарювання [84]. Його розвиток вдається віднайти у приписах ЦК України про право кожної особи звернутися до суду за захистом свого особистого немайнового або майнового права та інтерес (частина 1 статті 16), про захист цивільних прав Президентом України, органами державної влади, органами влади Автономної Республіки Крим або органами місцевого самоврядування (стаття 17), а також про самозахист цивільних прав (стаття 19) [256].

Гарантування права на звернення до суду або до повноважних суб'єктів за захистом створює передумови для повноцінного та безперешкодного здійснення власником спеціального майнового права своїх правомочностей. Похідною від наведеної слід вважати гарантію вільного вибору способів захисту. Закон №2518-ІХ включає до правового інструментарію захисту спеціального майнового права такі речово-правові способи захисту права власності як усунення перешкод у здійсненні права та визнання права. Цей перелік не вичерпний і може бути доповнений такими встановленими Главою 29 ЦК України механізмами реалізації права на захист як заборона вчинення іншою особою дій, які можуть порушити право; зобов'язання вчинення певних дій для запобігання порушенню права; визнання незаконним та скасування правового акта органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування, який не відповідає законові і порушує права [256].

Слід відмітити, що В. М. Косак не критикує поширення гарантій захисту права власності на спеціальне майнове право. Вчений стверджує, що після реєстрації спеціального майнового права для захисту прав інвесторів слід застосовувати положення властиві інституту права власності. В цьому контексті «спеціальне майнове право» необхідно розглядувати як речове право на конкретний вимірний об'єкт незавершеного будівництва, а не абстрактну категорію майнових прав [89, с. 114].

Однак, резонними є зауваження Д.С. Спесівцева щодо дієвості і реальності послуговування такими способами захисту. На його думку, усунення перешкод у здійсненні права не може застосовуватися для захисту спеціального майнового

права на жодній стадії будівництва. На самому початку об'єкта ще не існує, а тому відсутня реальна можливість здійснення правомочностей володіння і розпорядження; до завершення будівництва володіти майном складно або неможливо, позаяк здійснення будівельних робіт робить таке володіння небезпечним. Щодо розпорядження, то продавець не бере участі у процесі його здійснення, а тому не зможе чинити перешкоди у відчуженні майнового права у разі його реєстрації за покупцем. Якщо ж таке право зареєстроване без забезпечення повного виконанням грошових зобов'язань, то заміна інвестора потребуватиме погодження замовника будівництва, що підкреслюватиме зобов'язальну природу спеціального майнового права, унеможливаючи його захист речово-правовими способами [232, с. 102].

Визнання права може бути застосовним, однак не в усіх випадках, зокрема при відмові державного реєстратора у проведенні державної реєстрації спеціального майнового права. Оскільки спеціальне майнове право виникає з моменту державного реєстрації, то його набуття на підставі договору недостатньо для того, щоб вважати особу власником майнового права. Відтак, за відсутності зареєстрованого права звернення до суду не призведе до бажаного правового результату, оскільки об'єкт судового захисту буде відсутній. Після реєстрації спеціального майнового права, необхідність звернення до суду із позовом про визнання права буде відсутня, адже призводитиме до констатації дійсного стану справ і не породжуватиме нового юридичного ефекту [232, с. 103].

Цікаво, що серед переліку речових способів захисту спеціального майнового права законодавець окремо згадав про визнання права власності після прийняття в експлуатацію об'єкта. Не зрозуміло, яким чином наведений спосіб захисту стосується спеціального майнового права та чому він взагалі вживається у контексті гарантій захисту останнього. Зміст відповідного способу безпосередньо пов'язаний із правом власності, а тому не може входити до складу способів захисту спеціального майнового права. На момент прийняття в експлуатацію завершеного будівництвом об'єкта спеціальне майнове право припиняється засобами ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що

обумовлює автоматичну реєстрацію замість нього права власності на об'єкт за покупцем. Відповідно, якщо таке право не визнається, то саме воно підлягає судовому захисту [55, с. 19].

У підсумку варто зазначити, що законодавче врегулювання механізмів захисту спеціального майнового права справляє враження непослідовного та концептуально нечіткого. Дуальність спеціального майнового права вочевидь породжуватиме складнощі у застосуванні протилежних за своїм змістом способів захисту. Перевірити використання на практиці речово-правових та зобов'язально-правових способів захисту, які знайшли своє закріплення у статті 4 Закону №2518-ІХ, тимчасово неможливо, з огляду на відсутність відповідних судових рішень у Єдиному державному реєстрі судових рішень.

Разом з цим, ми не позбавлені можливості проаналізувати існуючу судову практику, що стосується законодавства України у сфері гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому. Завдяки цьому вдасться простежити тенденції правозастосування та поглибити розуміння реальної дії законодавчих норм, що, у свою чергу, посилить наукову та практичну значущість отриманих нами результатів.

Законодавство у сфері гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому становить собою сукупність нормативно-правових актів, що забезпечують належне функціонування інвестиційних відносин, зокрема в частині охорони та захисту прав їх учасників. Структурно воно включає Закон №2518-ІХ, ЦК України, Закони України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про регулювання містобудівної діяльності» та ін. Положення перелічених законодавчих актів містять елементи як приватноправового, так і публічно-правового характеру. Водночас, варто зазначити, що Закон №2518-ІХ, як ключовий нормативно правовий акт у цій сфері, має міжгалузевий характер із вираженим приватноправовим ухилом, який превалує перед, наприклад, компонентом адміністративним. Його слід відносити до категорії спеціального законодавства із захисту прав суб'єктів інвестиційної діяльності. При цьому, як

відзначає Г. Я. Тріпунський, регулювання гарантій прав інвесторів житлової нерухомості має ще більш спеціальний характер правового регулювання [240, с. 105].

На практиці міжгалузевий характер нормативного регулювання означає, що спори, які виникають між різними за своїм правовим статусом учасниками відносин у досліджуваній нами царині, можуть мати відмінну правову природу (публічну і приватноправову) та, відповідно, юрисдикційно належати до різних видів судочинства – цивільного, господарського та адміністративного. Отже, судова практика, що становить предмет нашої зацікавленості, повинна бути багатовекторною.

Так, у межах адміністративної справи №420/37042/24 судами першої та апеляційної інстанцій розглядалися позовні вимоги фізичної особи до приватного нотаріуса про визнання нечинною і анулювання реєстраційної дії щодо закриття розділу відносно об'єкта незавершеного будівництва – підземного паркінгу та наземного гаражу відкритого типу, право власності на який зареєстроване за споживчим товариством, та зобов'язання відкрити новий розділ і сформулювати нову реєстраційну справу щодо цього об'єкта. Як на підставу позовних вимог позивач, серед іншого, посилався на те, що рішення державного реєстратора прийняте, виходячи із того, що об'єкт незавершеного будівництва було виключено з проєктної документації у зв'язку зі змінами документації на будівництво. Разом з цим, до прийняття оскаржуваного рішення приватний нотаріус не отримувал від позивача, як члена (пайовика) споживчого товариства та власника спеціального майнового права, який сплатив ціну майбутнього об'єкта нерухомості, згоди на коригування проєктної документації на будівництво.

Вирішуючи спір між сторонами, суди дійшли висновку про наявність підстав для відмови у задоволенні позовних вимог. Судами констатовано, що нормою пункту 7 частини 12 статті 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» дійсно передбачено обов'язковість отримання згоди власника спеціального майнового права або особи, яка сплатила частково ціну

майбутнього об'єкта нерухомості та на користь якої встановлено обтяження речових прав на такий об'єкт, на виключення майбутнього об'єкта нерухомості з проектної документації на будівництво. Однак, Закон №2518-IX пов'язує існування та виникнення у особи спеціального майнового права з його державною реєстрацією у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Оскільки позивач відповідно до Договору асоційованого членства в споживчому товаристві №130/М від 11.04.2018 сплатив ціну підземного паркінгу і наземного гаражу, однак не мав зареєстрованого спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості, то підстави для задоволення позовних вимог були відсутні. При цьому органами правосуддя не було встановлено обставин встановлення на користь позивача обтяжень речових прав на частково оплачений позивачем об'єкт [146, 209].

Щодо господарської юрисдикції, то у межах справи №917/2038/24 вирішувалося питання наявності підстав для захисту прав приватного підприємства на об'єкти незавершеного будівництва, які на підставі рішення органу місцевого самоврядування були закріплені на праві господарського відання за комунальним підприємством. Однією із підстав для відмови у задоволенні позовних вимог стало те, що позивач не посилався на виникнення у нього спеціального майнового права на об'єкти незавершеного будівництва, а у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відсутні будь-які відомості про реєстрацію такого права за позивачем або будь-якою іншою особою [147, 203].

У цивільній справі №359/6378/23 у рамках якої розглядалася матеріально-правова вимога про визнання права власності на частку у спільному майні подружжя Київський апеляційний суд за результатами вивчення матеріалів справи відхилив посилення позивача на незастосування судом першої інстанції положень Закону №2518-IX, адже ним не надано жодного доказу державної реєстрації права власності або спеціального майнового права на спірний будинок у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [145].

Таким чином, викладене вище судження про юрисдикційну різноманітність

спорів у досліджуваних відносинах не є безпідставним, відповідає дійсному стану судової практики та засноване на аналізі судових рішень у Єдиному державному реєстрі судових рішень.

За таких умов важливо підкреслити, що при виборі суду, до якого слід звернутися за захистом прав і законних інтересів, позивачам важливо правильно визначити зміст спірних правовідносин та врахувати суб'єктний склад сторін спору. На це звернув увагу Господарський суд Одеської області у справі №916/3336/24 за позовом фізичної особи до юридичних осіб про визнання за нею спеціального майнового права на квартиру та нежитлове приміщення. Згідно із висновками суду позивач помилково визначив, що між сторонами існує корпоративний спір, вирішення якого віднесено до господарської юрисдикції. За суб'єктним складом правовідносин спір можна було б віднести до юрисдикції господарського суду, адже внаслідок прийняття Закону №2518-ІХ позивач став повноправним членом споживчого товариства. Проте інші два критерії розмежування судової юрисдикції – предмет спору та характер спірних матеріальних правовідносин, свідчать про існування між сторонами не корпоративного, а приватноправового спору. Так, позов подано фізичною особою у зв'язку з невиконанням зобов'язань за інвестиційним договором із посиланням на норми Закону №2518-ІХ та з метою захисту прав на нерухоме майно, яке має бути введене в експлуатацію в майбутньому, а тому він повинен бути вирішеним в порядку цивільного судочинства [243].

Узагальнюючи наведені приклади, варто відзначити, що судове правозастосування знаходиться на початковій стадії розвитку. При формулюванні таких висновків ми виходимо із того, що судова практика у сфері гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, незалежно від юрисдикційної належності спору лише починає формуватися, а спори, що постають перед судами, є незначними за складністю, оскільки вимагають застосування декількох прямих і цілком однозначних норм одного закону, а не, наприклад, системного тлумачення приписів спеціального законодавства, його застосування у поєднанні з іншими пов'язаними

нормативними актами тощо. Зокрема, в усіх розглянутих випадках ключовим критерієм правової оцінки стало звичайне з'ясування факту державної реєстрації спеціального майнового права, а відсутність відповідного запису у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно цілком очевидно була розцінена судами як одна із підстав для відмови у задоволенні позовних вимог.

Крім того, як уже зазначалося вище, у публічному доступі поки що відсутні рішення судів, які стосувалися б спеціальних способів захисту спеціальних майнових прав, які передбачені статтею 4 Закону №2518-ІХ або ж виконання сторонами зобов'язань за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), які на противагу тим рішенням, що виявлені нами, засвідчували б поглиблення судової практики у новому для неї напрямку.

Ми усвідомлюємо, що з моменту набрання чинності Законом №2518-ІХ минуло відносно небагато часу, тому кількість спорів та, відповідно, рішень і постанов судів залишається незначною. Незалежно від юрисдикції, вона не охоплює навіть півсотні актів вітчизняних судів. Такий стан речей лише підтверджує наш висновок про початок зародження відповідної судової практики. Маємо сміливість припустити, що в майбутньому кількість судових рішень зростатиме, а їх аналіз дозволить не лише виявити сталі підходи у правозастосуванні, але й виявити прогалини та колізії у чинному регулюванні [48, с. 320-321].

У рамках цієї наукової розвідки окремої уваги заслуговують судові рішення щодо договорів купівлі-продажу майнових прав, які були укладені до моменту набрання законної сили Законом №2518-ІХ. У вітчизняній практиці простежується тенденція застосування приписів згаданого Закону при вирішенні спорів, що виникли у межах зобов'язальних відносин із купівлі-продажу майнових прав. До прикладу, у межах справи №751/6532/24 Чернігівський апеляційний суд вирішував спір за позовом фізичної особи про стягнення з товариства грошових коштів, які були сплачені нею за нікчемним правочином – договором купівлі-продажу майнових прав від 2021 року. Залишаючи в силі рішення Деснянського районного суду м. Чернігова про відмову у задоволенні

позову, суд апеляційної інстанції послався на положення частини 2 статті 13 Законом №2518-ІХ для того, щоб підтвердити відповідність умов нікчемного, на думку позивача, договору вимогам закону в частині зазначення у правочині істотних умов договору [149].

Вирішуючи спір у справі №367/3867/23 про стягнення надміру сплаченої покупцем вартості квартири, яка була передана продавцем у площі меншій, ніж це було обумовлено договором купівлі-продажу майнових прав від 2019 року, Ірпінський міський суд Київської області послався на норму пункту 10 частини 5 статті 13 Законом №2518-ІХ, якою передбачено обов'язок продавця повернути покупцю надміру сплачені кошти у разі якщо фактична загальна площа об'єкта нерухомого майна виявиться меншою за площу, зазначену в договорі купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) [204].

Схожа ситуація склалася і у межах справи №524/3427/20, предметом якої були матеріально-правові вимоги про зобов'язання привести умови договорів купівлі-продажу майнових прав від 2012 року у відповідність та зобов'язати виконати їх умови в частині передачі квартири. Переглядаючи рішення судів нижчих інстанцій, Верховний Суд також послався на пункт 10 частини 5 статті 13 Закону №2518-ІХ [136].

На наше переконання, описаний вище підхід до вирішення спорів є хибним, позаяк він ґрунтується на неправильному розумінні предмета регулювання Закону №2518-ІХ, яким виступають відносини щодо цивільного обороту майбутніх об'єктів нерухомості, у тому числі у процесі їх купівлі-продажу, а не щодо відчуження майнових прав, регулювання яких забезпечене загальними положеннями цивільного законодавства. Договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), положення щодо якого акумульовані у статті 13 Закону №2518-ІХ, є самостійним та окремим різновидом цивільно-правових договорів зі специфічним предметом. Дії його сторін спрямовані на майбутній об'єкт нерухомості, як особливий об'єкт цивільних прав, а не на певне майнове право.

Таким чином, варто констатувати, що судами було допущено помилки в

частині встановлення змісту правовідносин, що дійсно виникли між сторонами спору, внаслідок чого неправильно застосовано норми матеріального права. Звернення до приписів спеціального правового регулювання для вирішення правових спорів, які можуть та повинні були бути вирішені за допомогою приписів законодавства загального, формує негативні підходи у правозастосовній практиці. Ключовою загрозою у цьому є правозастосування Верховного Суду, який відповідно до покладених на нього функцій повинен забезпечувати сталість та єдність судової практики у порядку і спосіб, визначені процесуальним законом [182], однак яким аналогічно до судів перших інстанцій застосовано норму Закону №2518-ІХ щодо договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості до нерелевантних правовідносин.

Вочевидь, подібні ситуації у судовій практиці підлягають усуненню шляхом послідовного розмежування предмета регулювання Закону №2518-ІХ та інших актів вітчизняного законодавства. Передусім це має відбуватися через поглиблення знань суддів у сфері гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, та за першої можливості – шляхом формування найвищим судом у системі судоустрою України узагальненої та концептуально вивіреної позиції, що забезпечувала б єдність правозастосування [48, с. 321].

На противагу описаній негативній тенденції, справедливим буде визнати існування прецедентів правильного правозастосування. Йдеться, наприклад, про рішення Обухівського районного суду Київської області від 18.07.2025 у справі №372/120/25. Предметом судового розгляду у цій справі були позовні вимоги про розірвання договору купівлі-продажу майнових прав від 2021 року та стягнення сплачених за цим договором грошових коштів, а підставою – обставини того, що відповідач не забезпечив отримання позивачем завершеної будівництвом квартири у строки, які сам відповідач визначив та передбачив у оспорюваному договорі. За результатами розгляду позовних вимог, суд частково їх задовольнив, застосувавши для цього необхідне законодавство та зробивши такий висновок: «...Проаналізувавши встановлені в ході розгляду обставини, суд також не вбачає

підстав для застосування при розгляді справи і положень частини 2 статті 13 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому...» [208].

Усі викладені вище твердження необхідно трактувати з урахуванням припису пункту 1 частини 7 статті 21 Закону №2518-ІХ, згідно із яким інвестування та фінансування будівництва об'єктів, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано до набрання чинності цим Законом, з використанням коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управлінні, здійснюється відповідно до законодавства, яке діяло до набрання чинності цим Законом [152].

З цього випливає, що застосування або незастосування конкретного законодавства залежить від моменту отримання дозволу на виконання будівельних робіт. Якщо такий дозвіл було отримано до 10.10.2022, то положення Закону №2518-ІХ не можуть бути керівними, а якщо після вказаної дати – то застосуванню підлягає оновлене нормативне регулювання. На відповідному часовому розмежуванні неодноразово звертав увагу Київський районний суд м. Полтави у своїх рішеннях від 31.01.2024 у справі №554/4032/23 [206], від 31.01.2024 у справі №554/4034/23 [207] та від 13.02.2024 у справі №554/4035/23 [205], а також Центральний апеляційний господарський суд у постанові від 04.06.2025 у справі №908/6167/15 (908/3709/23) [148], зазначаючи, що Закон №2518-ІХ не може поширюватися на спірні правовідносини, адже відповідач отримав дозвіл на виконання робіт до моменту набрання законної сили вказаним законодавчим актом.

Окрім з'ясування моменту набуття права на виконання будівельних робіт, судам варто також зважати на положення абзацу 4 частини 2 статті 21 Закону №2518-ІХ, яким передбачено, що за рішенням замовника будівництва дія цього Закону може бути поширена на об'єкти будівництва та їх складові частини, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності цим Законом, у порядку та з

урахуванням особливостей, визначених Кабінетом Міністрів України у постанові №596 від 13.06.2023 [62]. Таким чином, у кожному випадку необхідно досліджувати питання наявності відповідного рішення замовника про поширення Закону №2518-IX. Такий підхід відображений, наприклад, у постанові Київського апеляційного суду від 20.02.2024 у справі №756/4978/23 [144].

Не відходячи від описаної вище проблематики, не можемо не відмітити і проблему оперування понятійно-категоріальним апаратом, запровадженим з 10.10.2022. Так, у постанові Західного апеляційного господарського суду від 05.08.2025 у справі №907/312/25 колегія суддів при формулюванні своїх висновків, як і особа, що подала заяву про забезпечення позову, неправильно визначали правовий титул заявника, вказавши таке: «...відповідач не зазначає, що останні перебувають у власності відповідача як майбутні об'єкти нерухомості...» та «...відповідачем не обґрунтовано як накладення арешту на належні ТОВ Вінербуд об'єкти нерухомого майна: з реєстраційними номерами об'єктів нерухомого майна 3053690721100, ідентифікатор об'єкта в ЄДЕССБ - 01.2227829.4861121.20240402.45.6856.45 та 3053634121100, ідентифікатор об'єкта в ЄДЕССБ - 01.2227854.4861187.20240402.65.2634.61, які перебувають у власності відповідача саме як майбутні об'єкти нерухомості...» [143].

Закон №2518-IX не допускає можливості реєстрації права власності на майбутній об'єкт нерухомості та натомість передбачає реєстрацію спеціального майнового права на такий об'єкт. Обсяг правомочностей зазначених прав хоча й збігається в частині прав володіння та розпорядження, однак відрізняється, коли мова іде про право користування. Відповідно у описаній вище ситуації правильно говорити про «особу, якій належить речове право на майбутній об'єкт нерухомості» або ж «особу, за якою зареєстроване спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості».

Видається, що проведення освітньо-навчальних заходів для суддів з питань застосування Закону №2518-IX сприяло б покращенню розуміння ключових аспектів його функціонування та допомогло б покращити ситуацію із використанням нового для національного права законодавства [48, с. 322-323].

ВИСНОВКИ

1. Історію правового регулювання відносин з набуття права власності на нерухомість на первинному ринку України можна умовно розподілити на такі етапи: 1) етап становлення, який охоплює період з 1991 року до початку 2000-х років; 2) етап розвитку, який охоплює період з початку 2000-их до середини 2022 року; 3) новітній етап, перебіг якого розпочався 15.08.2022 р. із прийняттям Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

2. Майбутній об'єкт нерухомості за своєю правовою природою належить до об'єктів цивільних прав, що пояснюється притаманністю йому ознак таких об'єктів, а саме:

- МОН притаманні такі загальні ознаки об'єктів цивільних прав як нормативна визначеність, а також спрямованість на задоволення інтересів учасників (корисність), враховуючи можливість задоволення потреб учасників цивільних відносин у нерухомості. Із цих ознак випливають кваліфікаційні характеристики МОН: а) об'єктивованість через проектну документацію на будівництво та реєстрацію спеціальних майнових прав; б) інвестиційний потенціал – перспективність набуття статусу самостійного об'єкта нерухомого майна (після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта); в) перманентна належність до складу подільного об'єкта незавершеного будівництва; г) індивідуалізація через відомості державних реєстрів та умови договорів купівлі-продажу; д) відсутність уречевленої форми; е) обмежена оборотоздатність через перехід від однієї особи до іншої за умови реєстрації спеціального майнового права на такий об'єкт.

МОН в якості об'єкта цивільних прав - це правова фікція, яка набуває форми об'єкта цивільних прав через визнання його існування державою шляхом державної реєстрації спеціального майнового права.

МОН наділений ознакою відособленості (визначеності), яка проявляється у спеціальному порядку. Так, конкретний МОН може бути ідентифікований за рахунок його ознак, що фіксуються у проектній документації на будівництво та є

визначальними насамперед для забудовника та замовника будівництва, у Державному реєстрі прав на нерухоме майно та у договорі купівлі-продажу. Основними слід конституювати ідентифікаційні ознаки, які фіксуються у державному реєстрі, адже, по-перше, вони мають важливе значення, з позиції офіційного визнання існування об'єкта державою; по-друге, завдяки ним держава розрізняє майбутні об'єкти; по-третє, їм відведено важливу роль у договірних відносинах із купівлі-продажу, адже стаття 13 Закону №2518-IX згадує відповідні ознаки, відводячи їм роль істотних умов договору. До них входять: 1) тип МОН; 2) загальна та (за наявності) житлова площа приміщень МОН; 3) адреса об'єкта будівництва (у разі, якщо таку було присвоєно об'єкту); 4) відомості про ідентифікатор об'єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва. Завдяки ним уможлиблюється вирішення одного об'єкта серед інших аналогічного порядку.

3. За своєю правовою природою МОН є нематеріальним інкорпоральним благом, а точніше уособленням нерухомого майна, що лише буде створено. Відсутність уречевленої форми унеможлиблює його віднесення до об'єктів, для яких наявність фізичної субстанції є визначальним. Завдяки нематеріальній правовій природі цього об'єкта його ознаки набувають специфіки, нетипової для будь-яких інших нематеріальних об'єктів цивільних прав, адже такі ознаки могли б бути притаманними і нерухомому майну.

4. Майбутній об'єкт нерухомості завжди входить до складу подільного об'єкта незавершеного будівництва (будинок, споруда) та при цьому не може бути частиною неподільного об'єкта незавершеного будівництва. На початку будівництва зв'язок подільного об'єкта незавершеного будівництва та МОН є правовим та відображається спочатку у проєктній документації та у договорі купівлі-продажу МОН. У міру завершення будівництва, поступового переходу елементів зв'язки «ціле та частина» у статус самостійних об'єктів нерухомого майна відповідний зв'язок трансформується у фізичний, тобто структурна єдність та просторова взаємозалежність згаданої зв'язки матимуть матеріальне втілення у об'єктивній реальності.

5. Майбутній об'єкт нерухомості належить до майнових об'єктів цивільних прав, позаяк може бути оцінений у грошовому еквіваленті, здатен бути об'єктом майнового права та виступати об'єктом ринкового обігу. Про майнову цінність МОН свідчить сфера його поширення – суспільні відносини фінансування будівництва нерухомості за рахунок залучених вкладів зацікавлених суб'єктів, а також перебування у сфері дії податкового законодавства.

6. Майбутній об'єкт нерухомості є оборотоздатним об'єктом цивільних прав, адже, по-перше, концепція його цивільного обороту уже регламентована на нормативному рівні, а тому не може бути проігнорована; по-друге, йому притаманні усі ознаки оборотоздатних об'єктів, які входять у обсяг загальних ознак об'єктів цивільних прав. Оборотоздатність МОН може бути втілена у реальність тільки за дотримання умов, визначених Законом №2518-IX – первинної реєстрації спеціального майнового права на МОН за замовником та/або девелопером будівництва. Враховуючи особливості правової природи МОН, механізм його переходу від однієї особи до іншої має свою специфіку, яка полягає у перереєстрації спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості. Майбутній об'єкт нерухомості класифікаційно споріднений з групою обмежено оборотоздатних об'єктів із дозвільним типом обмеження.

7. Спеціальне майнове право є різновидом звичайного майнового права, якому властива самостійність як об'єкту цивільного обороту; воно існує окремо, незалежно від інших прав, має власний зміст, обсяг і механізм реалізації. Це право відчужуване, наділене оборотоздатністю, може бути оцінене у грошовому еквіваленті. Однією із його вирізняльних ознак є сфера поширення і застосування, яка чітко окреслена суспільними відносинами, що виступають предметом правового регулювання Закону №2518-IX.

Ототожнення спеціального майнового права із правом власності є помилковим, адже у обсяг спеціального майнового права входять лише дві правомочності власника (володіння й розпорядження). Крім того, воно може виникнути виключно щодо подільного і неподільного об'єкта незавершеного будівництва та МОН. У свою чергу, об'єктом права власності не може бути річ,

якої не існує у природі.

Спеціальне майнове право має подвійну правову природу, позаяк поєднує елементи речового і зобов'язального права. Воно складається з двох частин: перша стосується наявності у суб'єкта окремих правомочностей власника, а саме володіння та розпорядження, а друга пов'язана із правом вимоги щодо закінчення будівництва об'єкта та прийняття його в експлуатацію.

Правові можливості, які становлять зміст спеціального майнового права, розвиваються в динамічному аспекті: залежно від стадії будівництва вони замінюють одне одного в змісті суб'єктивного права. При цьому право вимоги, яке входить у зміст майнового права, стосується насамперед інвестора, а не замовника будівництва. У той же ж час, права володіння та розпорядження МОН однаково стосуються обох суб'єктів.

8. Зобов'язання із купівлі-продажу МОН є правовідношенням, відповідно до якого боржник має вчинити на користь кредитора певну дію, а кредитор вправі вимагати виконання обов'язку боржником. Зміст зобов'язання із купівлі-продажу МОН становлять права та обов'язки сторін, передбачені частиною 1 статті 13 Закону №2518-ІХ, а також у частині 5 статті 13 та статті 17 вказаного Закону. Перші слід вважати засадничими, адже вони дають розуміння специфіки договірних відносин, які виникають між сторонами. Так, обов'язки покупця і продавця не обмежуються традиційними для купівлі-продажу передачею, прийманням та оплатою вартості майна. Вони, фактично, диференціюються у кілька ступенів дій із фізичного створення об'єкта, забезпечення умов його постійної експлуатації у майбутньому, а також із передачі і прийняття МОН.

Окреслено специфіку зобов'язання з купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, яка полягає у взаємозумовленості обов'язків сторін: виконання обов'язку однією стороною є передумовою виконання зустрічного обов'язку іншою стороною. Право вимоги, при цьому, надає кредитору юридично забезпечену можливість впливати на боржника, стимулювати його до виконання. Такий ланцюжок «вимоги-виконання» буде тривати допоки усі встановлені законом обов'язки не будуть належним чином виконані обома суб'єктами, а

кінцева мета правочину не буде досягнута. Важливо, щоб у цьому процесі було дотримано встановлену законом послідовність вчинення дій.

Об'єднуючим елементом системи прав і обов'язків у зобов'язанні із купівлі-продажу МОН виступає мета. Нами обґрунтовано, що мета визначається інтересом слабшої сторони правочину та полягає у набутті покупцем у встановленому законом порядку права власності на об'єкт нерухомого майна. Окреслена мета являє собою орієнтир для встановлення належності конкретних прав і обов'язків до єдиного зобов'язання із купівлі-продажу МОН.

9. Договір купівлі-продажу МОН – це поіменований, консенсуальний, двосторонній, оплатний і строковий правочин, який врегульовує взаємні права та обов'язки учасників цивільних відносин, пов'язані із МОН та набуттям права власності на звершені будівництвом об'єкти нерухомого майна. Такий договір має інвестиційний характер, так як забезпечує постійне залучення фінансових ресурсів для будівництва за рахунок фізичних та/або юридичних осіб. Його укладення та виконання перманентно пов'язані з вкладенням грошових коштів у створення об'єкта нерухомості. За допомогою цього договору надається правова основа для інвестиційної діяльності на первинному ринку нерухомості. Договір купівлі-продажу МОН є ризиковим правочином, що пов'язано із його інвестиційним характером; неможливістю точно передбачити обсяг зустрічного задоволення, який припадає від однієї сторони, на момент укладення договору; складністю організації процесу будівництва; тривалістю існування зобов'язальних відносин.

10. Предмет договору купівлі-продажу МОН – це поєднання дій сторін та об'єкта їх впливу. В силу буквального тлумачення статті 13 Закону №2518-ІХ об'єктом взаємного впливу сторін є МОН, тобто об'єкт, якого не існує на момент укладення договору. Здатність неіснуючого блага виступати предметом зобов'язання заснована на нормі частини 1 статті 656 ЦК України, яка забезпечує «життєздатність» МОН у рамках відносин купівлі-продажу та відіграє роль загальної норми, на основі якої відбувається деталізація на рівні спеціального нормативно-правового акта.

Впроваджуючи конструкцію договору купівлі-продажу МОН, законодавець сформував особливий підхід до виконання змісту зобов'язання, зберігши при цьому окремі елементи механізму функціонування норми частини 1 статті 656 ЦК України. Нова правова модель відрізняється від загальної тим, що продавець, здійснюючи зареєстроване за собою спеціальне майнове право, забезпечує передачу об'єкта, який буде створено у майбутньому, шляхом державної реєстрації спеціального майнового права на нього за покупцем, а покупець, у свою чергу, зобов'язаний забезпечити прийняття відповідного об'єкта у той же ж спосіб. У результаті, спеціальне майнове право переходить від продавця до покупця, припиняючись у першого та виникаючи в другого. Передача такого об'єкта не є результатом здійснення права власності, а наслідком реалізації правомочності розпорядження, яка входить до обсягу спеціального майнового права. Останньому у договірних відносинах відведено роль елемента змісту правовідносин, що виключає оцінку відповідного права як предмета договору купівлі-продажу МОН.

11. Надання законом права розпоряджатися МОН потрібно розглядати як юридико-технічний прийом, використаний з метою упорядкування суспільних відносин, пов'язаних із залученням до цивільного обороту об'єкта, який буде споруджено в майбутньому. Завдяки ньому вдається відобразити динаміку об'єкта та одночасно перехід спеціального майнового права на нього. Якщо хоча б один із цих елементів залишився поза увагою нормотворця, юридична конструкція цивільного обороту не була б реалізована.

На відміну від механізму частини 1 статті 656 ЦК України, продавець за договором купівлі-продажу не набуває право власності на закінчений будівництвом об'єкт для його передачі за договором, позаяк таке автоматично виникає у покупця у день отримання відомостей про прийняття об'єкта нерухомого майна в експлуатацію за рахунок попередньо зареєстрованого за ним спеціального майнового права. Зважаючи на це, запропоновано внести зміни до Закону №2518- IX шляхом виключення положення про забезпечення продавцем передачі покупцю у власність об'єкта нерухомого майна.

Критично слід оцінити використання автоматичного визначення вартості МОН за допомогою електронного модуля Єдиної бази даних звітів про оцінку, з огляду на об'єктивну неможливість акумулювання достатнього обсягу інформаційної основи для формування автоматичного висновку про ціну об'єкта засобами електронної системи; унікальність кожного; відмінностей у підходах до ціноутворення та їх мінливості. Визначення вартості МОН суб'єктом оціночної діяльності матиме труднощі на практиці, враховуючи відсутність для цього методологічної основи. Законодавчими актами не встановлено особливостей проведення оцінки МОН, а тому нами рекомендовано розробити уніфіковану методологічну базу оцінки МОН, яка б враховувала специфіку даного об'єкта та забезпечувала справедливість у визначенні його вартості.

12. Договір купівлі-продажу МОН належить до договорів, що укладаються у загальному порядку, тобто шляхом пропозиції однієї сторони укласти договір та її прийняття іншою стороною. До укладення договору купівлі-продажу МОН замовник, девелопер будівництва (за наявності) зобов'язані розмістити на своїх веб-сайтах інформацію щодо будівництва для потенційних інвесторів. Відповідна інформація може бути систематизована таким чином: 1) інформація, що стосується замовника, девелопера будівництва або управителя фонду фінансування будівництва; 2) інформація, що стосується організації будівництва та прав на його здійснення; 3) інформація, що стосується будівництва, що диференціюється на загальну та деталізовану; 4) інформація про умови купівлі-продажу МОН, яка розкривається через публікацію тексту проєкту відповідного договору; 5) інша інформація згідно із переліком визначеним вищим органом у системі органів виконавчої влади. Інформація, яка підлягає розкриттю замовником, девелопером будівництва (за наявності) на своєму веб-сайті, не є публічною офертою. Водночас, проєкт договору, який публікується на виконання вимог частини 1 статті 8 Закону №2518-IX, за своєю правовою природою є запрошенням до пропозиції укласти договір, а не офертою.

Обґрунтовано необхідність та запропоновано внести зміни до статті 8 Закону №2518-IX, доповнивши її положенням, яке б передбачало відповідальність

замовника, девелопера будівництва (за наявності) за порушення строків оновлення інформації щодо будівництва, аналогічно до уже встановленої відповідальності за нерозкриття такої інформації, а саме у вигляді штрафу у розмірі 10 прожиткових мінімумів для працездатних осіб, встановлених законом на 1 січня календарного року, в якому накладається штраф.

Встановлено, що для того, щоб направити пропозицію укласти договір продавець повинен здійснити первинну реєстрацію прав на подільний об'єкт незавершеного будівництва, як самостійний об'єкт цивільних прав, та вперше зареєструвати спеціальне майнове право на усі майбутні об'єкти нерухомості, що входять до складу подільного об'єкта незавершеного будівництва. Продавець також має дотриматися інших вимог, встановлених частиною 3 статті 11 Закону №2518-ІХ. Нами обґрунтовано, що продавець не вправі відчужити конкретний МОН, якщо не зареєстрував спеціальне майнове право на усі майбутні об'єкти нерухомості. Запропоновано змінити формулювання однієї із передумов укладення договору купівлі-продажу МОН, а саме замість конструкції «за відсутності факту зупинення виконання будівельних робіт до усунення порушень законодавства у сфері містобудівної діяльності» слід вжити більш чітке і юридично визначене формулювання: «за відсутності чинного рішення уповноваженого органу державної влади про зупинення виконання будівельних робіт до усунення порушень законодавства у сфері містобудівної діяльності».

13. Досліджено особливості конструкції гарантійної частки та встановлено наявність прогалін у її функціонуванні як інструмента забезпечення завершення будівництва. Запропоновано впровадити публічну конкурсну процедуру визначення особи, яка проводитиме добудову об'єкта, що ініціюватиметься уповноваженим органом державної влади після встановлення законодавчо визначених обставин, які свідчать про об'єктивну неможливість завершення будівництва. Конкурс міг би оголошуватися із визначенням умов добудови об'єкта, зокрема щодо обсягу робіт, які необхідно провести; строків, у які має бути завершено будівництво; суми коштів, доступної з реалізації гарантійної частки; кваліфікаційних критеріїв до учасників конкурсу. З метою забезпечення

легітимності конкурсного відбору у цей процес слід залучати інвесторів, які набули права на МОН у складі проблемного об'єкта.

14. Запропоновано класифікувати істотні умови договору-купівлі-продажу МОН за функціонально-правовим критерієм на умови про: 1) сторін договору та їхні зобов'язання; 2) ідентифікацію предмета договору; 3) правовстановлюючі документи і юридичні гарантії; 4) фінансові умови; 5) організаційно-правові умови реалізації договору.

Обмеження принципу свободи при укладенні договору купівлі-продажу МОН полягають у: 1) можливості укласти договір виключно із тим продавцем, який дотримався встановлених Законом №2518-IX реєстраційних та інших додаткових вимог; 2) неможливості обрати форму договору; 3) обов'язковій фіксації у договорі усіх істотних умов, що встановлені статтею 13 Закону №2518-IX. При цьому сторони не вправі урегулювати відносини щодо прямого чи опосередкованого залучення (інвестування, фінансування) замовником (девелопером) будівництва коштів від фізичних та юридичних осіб для спорудження об'єкта нерухомого майна з подальшим набуттям такими особами права власності на відповідні об'єкти нерухомого майна у інші способи, ніж ті, що передбачені частиною 1 статті 6 Закону №2518-IX, одним серед яких є договір купівлі-продажу МОН.

15. Право внести зміни до договору купівлі-продажу МОН не є безумовним і абсолютним. Закон №2518-IX встановлює обмеження автономії волі, яке полягає у тому, що після вчинення правочину сторони позбавлені можливості доповнити договір умовами, які є несправедливими згідно із законодавством у сфері захисту прав споживачів. Крім того, сторони позбавлені можливості вносити зміни договору шляхом виключення із нього істотних умов. Останні можуть коригуватися, але не бути зміненими настільки, щоб нівелювати їх значення та здатність договору породжувати права й обов'язки.

Заміна сторонами одного МОН на інший можлива виключно до моменту державної реєстрації спеціального майнового права за покупцем. Після передачі МОН шляхом реєстрації за покупцем спеціального майнового права така заміна

не може бути проведена, оскільки, по-перше, зміна уже виконаної частини зобов'язання не допускається; по-друге, продавець втрачає правомочності обсягу спеціального майнового права щодо переданого об'єкта; по-третє, покупець не здатен провести таку заміну за допомогою спеціального майнового права, адже це не узгоджуватиметься із його правовим статусом та змістом договірною зобов'язання.

16. Розірвання договору купівлі-продажу МОН в односторонньому порядку відноситься до передбачених законом форм самозахисту цивільних прав виключно продавця, який вважає свої інтереси порушеними. Враховуючи виникнення дисбалансу між сторонами, нами запропоновано наділити правом на одностороннє розірвання договору і покупця.

У Законі №2518-IX відсутні спеціальні положення, які б детально визначали питання відповідальності сторін за порушення умов договору купівлі-продажу МОН. Єдина згадка про це міститься у переліку істотних умов договору, закріплених у статті 13 Закону №2518-IX. Так, при вступі у договірні відносини сторони мають погодити умови про відповідальність за порушення договору. Отже, спираючись на норми *lex specialis*, сторони, керуючись свободою договору, вправі на власний розсуд визначати як підстави, так і види та розмір санкцій за невиконання або неналежне виконання зобов'язання. Законодавець не конкретизує, за якого рівня деталізації положень щодо відповідальності у тексті договору припис статті 13 Закону №2518-IX про досягнення згоди щодо істотних умов договору буде вважатися дотриманим. Відтак, теоретично сторони можуть обмежитися загальним посиланням на те, що питання їх відповідальності вирішуватиметься відповідно до загальних приписів чинного законодавства, не вдаючись до більш широкого викладу положень, що у результаті знизить рівень захищеності прав інвестора.

Емпірично доведено, що в умовах відсутності спеціальних норм про відповідальність надміру широка свобода у визначенні наслідків порушення умов договору купівлі-продажу МОН, призводить до того, що покупець, як слабша сторона, опиняється у менш захищеному становищі. Як наслідок, обгрунтовано

об'єктивну необхідність включення до Закону №2518-IX окремої статті про відповідальність за порушення умов договору купівлі-продажу МОН. Важливо, що ідеться лише про впровадження мінімальних стандартів відповідальності, а не про жорстку регламентацію цього питання. Тому між забезпеченням описаних потреб та дотриманням принципу свободи договору важливо віднайти належний баланс. Превалюючою у ньому залишатиметься автономія волі, яка проте зазнаватиме незначних обмежень. Сторонам слід залишити достатньо можливостей для самостійного вирішення диверсифікованого спектру ситуацій та натомість передбачити санкції за найбільш поширені порушення. Чітко встановлювати їх розмір недоцільно, оскільки дискреція сторін повинна залишатись збереженою.

17. Розглянуто типові випадки порушень договору купівлі-продажу МОН і запропоновано впровадити мінімальні стандарти відповідальності за їх вчинення. Зокрема, за передачу продавцем об'єкта, який не відповідає встановленим технічним характеристикам, варто передбачити санкції майнового характеру у формі відшкодування збитків та сплати штрафу; за порушення строку прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта слід передбачити нарахування неустойки у вигляді фіксованого сторонами відсотка за допущене порушення (аналогічний підхід пропонується і до порушення у формі тривалої затримки передачі покупцеві введеного в експлуатацію об'єкта); за прострочення виконання покупцем грошових зобов'язань доцільно встановити захід відповідальності у формі пені, яка нараховуватиметься за кожен день прострочення та у розмірі, який встановлено договором і не перевищує верхню межу, передбачену Законом України «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань».

Обґрунтовано необхідність запровадження нормативних меж допустимого відхилення від площі об'єкта, який передається за результатами завершення будівництва покупцеві, та кваліфікації випадків значної невідповідності площі передаваного об'єкта як порушення договору, за яке має наставати відповідальність. Вихідним для наших висновків стало те, що відхилення у площі

(як в сторону збільшення, так в сторону зменшення) порушує права й законні інтереси покупця та свідчить про недотримання продавцем істотної умови договору, що стосується ідентифікації його предмета. При цьому не будь-яке відхилення вказує на порушення, адже зведення об'єкта нерухомого майна у точній відповідності із проектною документацією без будь-яких незначних відхилень є практично неможливим, враховуючи специфіку будівництва, технології виконуваних робіт, використовувані матеріали природно позначаються на кінцевих розмірах об'єкта. Важливим є тільки вихід продавцем поза розумні межі, допущення ним значної зміни площі не з об'єктивних причин, а через недобросовісні дії, помилки чи прорахунки, які призводять до відчутного обмеження прав інвестора чи покладають на нього надмірні зобов'язання з оплати.

Запропоновано впровадити порядок розрахунку допустимого відхилення площі передаваного об'єкта, який надаватиме можливість сторонам адаптувати межі відхилення до конкретних ситуацій з індивідуальними особливостями. Цей порядок повинен базуватися на алгоритмічному підході із застосуванням формул, що враховують, наприклад, передбачені державними стандартами України допустимі похибки у будівниці (зокрема, уже згаданими ДСТУ-Н Б В.2.6-203:2015). Джерелом його закріплення може стати Закон №2518-ІХ або спеціально розроблений підзаконний нормативний акт.

Рекомендовано закріпити відповідальність за перевищення допустимих меж площі передаваного об'єкта у вигляді штрафу у розмірі вартості одного квадратного метра, що не був переданий покупцеві, або в іншому погодженому сторонами кількісному вираженні. Завдяки цьому, поряд із поверненням переплаченої вартості об'єкта покупець зможе отримати додаткове задоволення своїх нереалізованих очікувань. У разі ж передачі об'єкта площею, що перевищує встановлені межі, правильним буде застосувати коригування вартості «зайвих» квадратних метрів в сторону зменшення.

18. При порушенні суб'єктивного цивільного права за договором купівлі-продажу МОН можуть використовуватися зобов'язально-правові способи захисту,

серед яких, вимоги про зобов'язання виконати договір; стягнення збитків, неустойки, інфляційних втрат, 3% річних; визнання договору недійсним із застосуванням наслідків недійсності правочину тощо. Закон №2518-ІХ прямо згадує лише про один зобов'язальний спосіб захисту – вимога про закінчення будівництва об'єкта та прийняття його в експлуатацію.

У досліджуваних відносинах застосовуються речово-правові способи захисту, адже Закон №2518-ІХ поширює гарантії захисту права власності на спеціальне майнове право. Тому до правового інструментарію захисту спеціального майнового права входять такі речово-правові способи захисту як усунення перешкод у здійсненні права та визнання права. Цей перелік не вичерпний і може бути доповнений такими механізмами реалізації права на захист як заборона вчинення іншою особою дій, які можуть порушити право; зобов'язання вчинення певних дій для запобігання порушенню права; визнання незаконним та скасування правового акта органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування, який не відповідає законові і порушує права.

19. За своєю природою законодавство у сфері гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, є міжгалузевим, а тому спори, які виникають між різними за своїм правовим статусом учасниками відносин, можуть мати відмінну правову природу (публічну і приватноправову) та, відповідно, юрисдикційно належати до різних видів судочинства – цивільного, господарського та адміністративного.

У вітчизняній практиці простежується негативна тенденція застосування приписів Закону №2518-ІХ при вирішенні спорів, що виникли у межах відносин із купівлі-продажу майнових прав. Обґрунтовано, що такий підхід до вирішення спорів є хибним, позаяк ґрунтується на неправильному розумінні предмета регулювання Закону №2518-ІХ та помилковому тлумаченні змісту договору купівлі-продажу МОН (перший продаж). Подібні ситуації у судовій практиці підлягають усуненню шляхом послідовного розмежування предмета регулювання Закону №2518-ІХ та інших актів вітчизняного законодавства. Передусім це має

відбуватися через поглиблення знань суддів у сфері гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, та за першої можливості – шляхом формування Верховним Судом узагальненої та концептуально вивіреної позиції, що забезпечувала б єдність правозастосування.

На основі сформованих наукових висновків запропоновано зміни до чинних нормативно-правових актів:

1) внести зміни до назви статті 20 Закону №2518-ІХ та викласти її таким чином: «Спадкування спеціального майнового права та/або обтяжень на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право»;

2) виключити з ПК України норми про автоматичне визначення оціночної вартості МОН та розробити уніфіковану методологічну базу оцінки МОН;

3) доповнити статтю 8 Закону №2518-ІХ положенням про відповідальність замовника, девелопера будівництва (за наявності) за порушення строків оновлення інформації щодо будівництва у вигляді штрафу;

4) запропоновано внести зміни до частини 3 статті 13 Закону №2518-ІХ, передбачивши імперативний обов'язок продавця ознайомлювати покупця із відомостями і документами, що стосуються будівництва і відповідальних за нього осіб, до моменту укладення договору купівлі-продажу, незалежно від наявності запиту з боку покупця. Моментом надання відповідної інформації має передувати укладенню договору, оскільки саме тоді покупець потребує максимальної поінформованості для формування своєї волі щодо укладення правочину. Це дозволить уникнути ситуацій, за яких критично важливі відомості розкриваються вже після виникнення зобов'язального правовідношення, що може призводити до дисбалансу інтересів сторін.

5) запропоновано доповнити статтю 18 Закону №1952-ІV нормами наступного змісту: «У разі розірвання договору з підстав, визначених цією статтею, покупець за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) зобов'язаний повернути продавцю майбутній об'єкт нерухомості у строки, визначені договором.

Повернення майбутнього об'єкта нерухомості здійснюється шляхом державної реєстрації переходу спеціального майнового права від покупця, за яким було зареєстроване таке право, до продавця після повернення покупцеві грошових коштів, фактично сплачених за майбутній об'єкт нерухомості.

Розірвання договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) та повернення покупцеві грошових коштів, фактично сплачених за майбутній об'єкт нерухомості, є підставою для припинення спеціального майнового права покупця та його переходу до продавця».

б) запропоновано змінити формулювання однієї із передумов укладення договору купівлі-продажу МОН та передбачити, що договори про відчуження МОН укладаються за відсутності чинного рішення уповноваженого органу державної влади про зупинення виконання будівельних робіт до усунення порушень законодавства у сфері містобудівної діяльності;

7) впровадити публічну конкурсну процедуру визначення особи, яка проводитиме добудову об'єкта у разі, якщо особа, яка здійснює будівництво, з тих чи інших причин не зможе завершити зведення об'єкта нерухомого майна;

8) наділити правом на одностороннє розірвання договору покупця для відновлення балансу між сторонами;

9) розробити порядок розрахунку допустимого відхилення площі об'єкта, який передається за результатами завершення будівництва покупцеві, та кваліфікувати випадки значної невідповідності площі передаваного об'єкта як порушення договору, за яке має наставати відповідальність. При цьому запропоновано конкретні санкції за вчинення вказаного порушення.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Pavlova V. G. Investment contract in the field of housing construction: civil law aspect. Modern paradigm of public and private law amidst sustainable development: Scientific monograph. Vol. 2. Riga, Latvia : Baltija Publishing, 2023. P. 111-138.
2. Адамова О. С. До визначення цивільно-правової природи алеаторних договорів. *Актуальні проблеми захисту права власності* : матер. кругл. Столу (м. Одеса, 17 червня 2016 р.) / за заг. ред. д.ю.н., проф. Є. О. Харитонова. – Одеса : Фенікс, 2016. С. 35-37. С. 37.
3. Акт проголошення незалежності України від 24.08.1991 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1427-12#Text>
4. Алексєєв С. І. Поняття та функції цивільно-правового договору. *Форум права*. 2010. №2. С. 7-10.
5. Анатійчук В. В. Договір купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва : дис. ... д-ра філос. Івано-Франківськ, 2020. 229 с.
6. Андреєва О. Особливості прояву ризику у договірному праві. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки*. 2013. №95. С. 96-100. С. 98.
7. Атаманчук Н. І. Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» від 15 серпня 2020 р. №2518–ІХ. *Закони воєнного часу (аналітичне дослідження)* / упорядники О. О. Кот, А. Б. Гриняк, Л. В. Красицька. – Одеса : Видавництво «Юридика». 2023. С. 137-142.
8. Бабецька І. Я. Співвідношення «інтерес» та «право особи» як категорії цивільного права. *Науково-інформаційний вісник Івано-Франківського університету права імені Короля Данила Галицького: Журнал. Серія Право*. 2017. №3 (15). С. 167-174.
9. 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.

10. Басай О. В. Принцип свободи договору за цивільним законодавством України. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2013. №1(3). С. 117-126.

11. Батожська О. В. Порушення зобов'язання як підстава цивільно-правової відповідальності. *Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ*. 2012. №1. С. 320-325.

12. Бережна А. Ю. Приватизація житлового фонду і формування ринку житлово-комунальних послуг. *Комунальне господарство міст, науково-технічна збірка*. 2009. № 87. С. 109-115.

13. Біленко М. С. Загальні положення про договір як цивілістичну конструкцію. *Юридична Україна*. 2014. №8. С. 35-40.

14. Бобошко О. О. Зміна або розірвання договору у зв'язку з істотною зміною обставин: дис. ... канд. юрид. наук. Одеса, 2019. 217 с.

15. Боднар Т. В. Одностороння відмова в договірних зобов'язаннях. *Університетські наукові записки*. 2012. №1. С. 232-241.

16. Боднар Т. В. Одностороння відмова від зобов'язання (договору) і самозахист цивільного права та інтересу. *Актуальні проблеми цивільного, житлового та сімейного законодавства* : матеріали міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. 90-річчю з дня народження д-ра юрид. наук, проф. В. П. Мас-лова, м. Харків, 16 березня 2012 р. Харків : Право, 2012. С. 40-44.

17. Борисова В. І. Принципи цивільного права. *Право України*. 2017. № 7. С. 67-75.

18. Бормотова М.В., Машошина Т.В., Тройнікова О.М. Дослідження сучасного стану ринку житлової нерухомості в Україні. *Інфраструктура ринку*. 2023. №70. С. 152-159.

19. Бородовський С. О. Укладення, зміна та розірвання договору у цивільному праві України : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Івано-Франківськ, 2005. 211 с.

20. Бородовський С. О. Укладення, зміна та розірвання договору у цивільному праві України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Харків, 2005. 20 с.
21. Вавженчук С. Я. До питання класифікації договорів на односторонні та взаємні, відплатні й безвідплатні. *Підприємництво, господарство і право*. 2021. №6. С. 5-10.
22. Вавженчук С. Я. Логічні межі понять сторін та предмета договору як елементів договору купівлі-продажу. *Адвокат*. 2010. №3. С. 31-34.
23. Валовий внутрішній продукт. *Державна служба статистики України*. URL : <https://www.ukrstat.gov.ua/>
24. Васильєва В. А., Зеліско А. В. Інвестиційний договір у приватному праві України. *Підприємництво, господарство і право*. 2021. №11. С. 98-110.
25. Васильєва В. В. Оферта і акцепт як етапи укладення договору. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2011. №26. С. 99-105.
26. Великанова М. М. Обмеження свободи договору: оновлення приватноправового регулювання. *Нове українське право*. 2024. №2. С. 7-13.
27. Великанова М. М. Ризик в алеаторних та мінових договорах. *Науковий вісник публічного та приватного права*. 2018. №1 (1). С. 52-56.
28. Венецька М. В. Проблеми застосування правових механізмів фінансування будівництва житла. *Правова держава*. 2024. №35. С. 545-552.
29. Веретельник Л. К. Проблема систематизації договорів у цивільному праві. *Форум права*. 2011. №1. С. 180-189.
30. Верхоглядова Н. І., Щеглова О.Ю. Сутність і місце нерухомості в системі ринкових відносин. *Механізм регулювання економіки*. 2011. №3. С. 197-205.
31. Весна Н. О. Зміна та розірвання договору як цивільне правовідношення : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Хмельницький, 2018. 20 с.

32. Воловик О. А. Еволюція мети договірної права крізь призму економічного підходу: (історія та сучасні тенденції). *Вісник Вищої ради юстиції*. 2013. №2 (14). С. 125-138.
33. Воронченко О. В. Теоретичні аспекти функціонування та розвитку ринку нерухомості. *Інвестиції: практика та досвід*. 2010. №2. С. 33–36.
34. Габріадзе М. Р. Система цивільно-правової відповідальності за порушення зобов'язання. *Юридичний вісник*. 2020. №1. С. 85-92.
35. Герц А. А., Зборівський Ю.-А. Я. Цивільно-правове регулювання об'єктів незавершеного будівництва. *Електронне наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство»*. 2025. №03. С. 225-230.
36. Гладь Ю. О. Інститути спільного інвестування як форма інвестування в будівництво житла. *Вісник Львівського університету. Серія юридична*. 2020. №70. С. 151-159.
37. Глуценко А. О. Правове регулювання здійснення та захисту речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому. *Нове українське право*. 2023. №4. С. 16-22.
38. Голубєва Н. Ю. До питання про складне за змістом зобов'язання. *Часопис цивілістики*. 2014. №16. С. 19-25.
39. Голубєва Н. Ю. Характеристика елементів зобов'язання. *Актуальні проблеми держави і права*. 2011. №59. С. 468-474.
40. Господарський договір та способи його укладення : навч. посіб. / О.А. Беяневич. – К. : Наукова думка, 2002. 392 с.
41. Грабар Н. М. Об'єкти цивільних прав в оновленому цивільному законодавстві: окремі проблеми рекодифікації. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія Право*. 2025. №87. С. 201-205.
42. Гринько С. Д., Заверуха С. В. Особливості механізму виконання зобов'язання з договору купівлі-продажу. *Право і суспільство*. 2024. №1. С. 322-330.
43. Гриняк А. Б. Дискусійні питання оновлення глави 16 Цивільного кодексу України: зміна парадигми. *Нове українське право*. 2024. №1. С. 7-13.

44. Грущинська Н. І., Тур О. Т. Особливості речових прав на об'єкти нерухомого майна з урахуванням їх оборотоздатності. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 3. С. 153–156.

45. Гудима М. М. До питання про поняття предмета цивільного договору. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2014. №23. С. 182–186.

46. Гуйван П. Д. Темпоральні характеристики виникнення матеріальних зобов'язань. *Нове українське право*. 2022. №1. С. 22–28.

47. Гуйван П. Д. Часова характеристика відносин із забезпечення виконання зобов'язань. *Наука і техніка сьогодні (Серія «Право»)*. 2022. №6 (6). С. 321–334.

48. Давидович А. В. Гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: проблеми та тенденції правозастосування. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія Право*. 2025. №91. С. 317–324.

49. Давидович А. В. Договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості: проблеми термінології. *Договір як універсальна форма правового регулювання: Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції присвяченої пам'яті академіка Національної академії правових наук України, заслуженого діяча науки і техніки України, доктора юридичних наук, професора Володимира Васильовича Луця (1933–2021) (м. Івано-Франківськ, 7 квітня 2023р.)*. Івано-Франківськ: Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника, 2023. С. 167–169

50. Давидович А. В. Зміст договірної зобов'язання із купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія Право*. 2024. №86. С. 95–100.

51. Давидович А. В. Місце майбутнього об'єкта нерухомості у системі об'єктів цивільних прав. *Договір як універсальна форма правового регулювання : Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті академіка Національної академії правових наук України, заслуженого діяча науки*

і техніки України, доктора юридичних наук, професора Володимира Васильовича Луця (1933-2021) (м. Івано-Франківськ, 4 квітня 2025р.). Івано-Франківськ: Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника, 2025. С. 124–127.

52. Давидович А. В. Особливості предмета договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2024. №65. С. 2.15–2.16.

53. Давидович А. В. Правова природа та ознаки майбутнього об'єкта нерухомості. *Збірник наукових праць «Приватне право і підприємництво»*. 2025. №25. С. 113–121.

54. Давидович А. В. Правова характеристика договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості. *Договір як універсальна форма правового регулювання: Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті академіка Національної академії правових наук України, заслуженого діяча науки і техніки України, доктора юридичних наук, професора Володимира Васильовича Луця (1933-2021) (м. Івано-Франківськ, 5 квітня 2024р.)*. Івано-Франківськ: Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника, 2024. С. 128–130.

55. Давидович А. В. Проблеми захисту речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому. *Вдосконалення правового регулювання прав та основних свобод людини і громадянина: Матеріали щорічної Всеукраїнської науково-практичної конференції молодих вчених (5-6 травня 2023 р.)*. Івано-Франківськ, 2023. С. 17–21.

56. Давидович А. В. Ризиковий характер договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості. *Дванадцяті юридичні диспути з актуальних проблем приватного права : до 25-річчя заснування кафедри цивільно-правових дисциплін: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., присвяченої пам'яті Є. В. Васьковського (м. Одеса, 31 травня 2024 р.) [Електронне видання] / відповід. ред. В. І. Труба ; упоряд. А. Л. Святошнюк ; Одес. нац. ун-т ім. І. І. Мечникова, економ.-прав. ф-т. Одеса : Фенікс, 2024. С. 23–27.*

57. 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. С. 154-158.

58. Декларація про державний суверенітет України № 55-ХІІ від 16.07.1990 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/55-12#Text>

59. Денисюк В. В. Оферта як стадія укладення цивільно-правового договору. *Часопис цивілістики*. 2013. №14. С. 91-95.

60. Денисюк В. В. Порядок укладення цивільно-правового договору. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2012. №3. С. 115-118.

61. Дерун Т. М. Чинники та особливості державного регулювання ринку житла в Україні в умовах війни. *Інвестиції : практика та досвід*. 2023. №2. С. 82-86.

62. Деякі питання виконання вимог Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»: Постанова Кабінету Міністрів України № 596 від 13.06.2023 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/596-2023-%D0%BF#Text>

63. Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва: Постанова Кабінету Міністрів України № 681 від 23.06.2021 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/681-2021-%D0%BF#Text>

64. Деякі питання реалізації Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»: Постанова Кабінету Міністрів України № 378 від 21.04.2023 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/378-2023-%D0%BF#Text>

65. Довбій С. П. Відшкодування збитків та договірні санкції як форми відповідальності (компенсації) за порушення договірного зобов'язання з надання послуг охорони. *Форум права*. 2013. № 4. С. 85-92.
66. Договір як універсальна правова конструкція : монографія / А. П. Гетьман, В. І. Борисова, О. П. Євсєєв та ін.; за ред. А. П. Гетьмана, В. І. Борисової. – Харків : Право, 2012. 432 с.
67. Договірне право України / Кириченко В.М., Кириченко Ю.В., Куракін О.М : підручник. – Запоріжжя : НУ «Запорізька політехніка», 2024. – 230 с.
68. Договірне право України. Загальна частина : навч. посіб. / Т. В. Боднар, О. В. Дзера, Н. С. Кузнецова та ін.; за ред. О. В. Дзери. – Київ : Юрінком Інтер, 2008. 896 с.
69. Дроздова Н. В. Договір про надання фінансових послуг у цивільному праві України : автореф. дис... канд. юрид. наук. Київ, 2005. 22 с.
70. ДСТУ-Н Б В.2.6-203:2015 «Настанова з виконання робіт при виготовленні та монтажі будівельних конструкцій»: Наказ Мінрегіону № 215 від 03.09.2015 р. URL: https://www.ksv.biz.ua/GOST/DSTY_ALL/DSTU5/dstu_b_v.2.6-203-2015.pdf
71. Житловий кодекс України № 5464-Х від 30.06.1983 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text>
72. Зазуляк І. І. Істотні умови договору: теоретичний аспект : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Київ, 2009. 16 с.
73. Заїка Ю. О. Українське цивільне право. Навч. посіб. К. Істина, 2005. 312 с.
74. Зеліско А. В. Приватноправова природа інвестиційного договору. *Договір як універсальна форма правового регулювання* : Матеріали Всеукраїнської науково-практичної онлайн-конференції (м. Івано-Франківськ, 26 березня 2021 р.). Івано-Франківськ: Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника, 2021. С. 58-61.

75. Ільків О. В. Правова природа відносин з придбання сертифікатів фонду операцій з нерухомістю. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія Право*. 2021. №64. С. 123-127.

76. Ільків О. В. Юридичний факт як підстава припинення речових прав на чужі речі. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія Право*. 2021. №63. С. 147-151.

77. Канзафарова І. С. Зміна або розірвання договору у зв'язку з істотною зміною обставин. *Сучасні технології управління підприємством та можливості використання інформаційних систем: стан, проблеми, перспективи*: матеріали наук.-практ. конфер. для викладачів, аспірантів та молодих учених, 29-30 бер. 2013. Одеса, 2013. С. 320-323.

78. Канзафарова І. С. Теоретичні основи цивільно-правової відповідальності в Україні : дис. ... докт. юрид. наук. Київ, 2007. 453 с.

79. Капітальні інвестиції за видами економічної діяльності. *Державна служба статистики України*. URL : https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2013/ibd/ibd_rik/ibd_u/ki_rik_u_e_bez.htm

80. Карнаух Н. С. Правове регулювання переддоговірних відносин в ЄС та Україні: дис. ... канд. юрид. наук. Київ, 2017. 226 с.

81. Квасніцька О. О. До питання гарантій прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому. *Приватне право в умовах війни* : матеріали всеукр. наук. конф. (Одеса, 15 листоп. 2022 р.) / за заг. ред.: д.ю.н., проф. Є. Харитонова, д.ю.н., проф. І. Давидової ; НУ «Одеська юридична академія. – Одеса, 2022. С. 598-602.

82. Козинець А. О. Інформація як об'єкт цивільно-правової охорони. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія Право*. 2016. №39 (1). С. 58-61.

83. Колянковська Т. О. Договір як засіб правового регулювання суспільних відносин. *Часопис цивілістики*. 2014. №16. С. 35-38.

84. Конституція України № 254к/96-ВР від 28.06.1996 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>

85. Концепція державної житлової політики, схвалена постановою Верховної Ради України №254/95-ВР від 30.06.1995 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/95-%D0%B2%D1%80#Text>

86. Концепція переходу Української РСР до ринкової економіки від 01.11.1990 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України.* URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/n0001460-90#Text> (не застосовується на території України з 07.05.2022 р.).

87. Коробцова Н. В. Нематеріальні блага як об'єкти цивільних прав. *Актуальні проблеми приватного права* : матеріали міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. 93-й річниці з дня народж. В. П. Маслова, Харків, 27 лют. 2015 р. – Харків, 2015. – С. 132-135.

88. Коссак В. М. Захист речових (майнових) прав інвесторів на об'єкти нерухомого майна в умовах воєнного стану. *Приватне право в умовах війни* : матеріали всеукр. наук. конф. (Одеса, 15 листоп. 2022 р.) / за заг. ред.: д.ю.н., проф. Є. Харитонова, д.ю.н., проф. І. Давидової ; НУ «Одеська юридична академія. – Одеса, 2022. С. 51-54.

89. Коссак В. М. Правові наслідки порушення умов інвестиційного договору в сфері житлового будівництва. *Сучасні проблеми цивільно-правової відповідальності* : матеріали ХХІІІ наук.-практ. конф., присвяч. 103-й річниці з дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. АН УРСР, ректора Харківського юридичного інституту (1962–1987 рр.) В. П. Маслова (Харків, 7 лют. 2025 р.). – Харків : ЕКУС, 2025. С. 111-114.

90. Кот О. О. Поняття захисту суб'єктивних цивільних прав. *Часопис Київського університету права.* 2016. №4. С. 184-189.

91. Кохановська О. В. До питання про значення юридичної відповідальності в приватноправових відносинах. *Сучасні проблеми цивільно-*

правової відповідальності : матеріали XXIII наук.-практ. конф., присвяч. 103-й річниці з дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. АН УРСР, ректора Харківського юридичного інституту (1962–1987 рр.) В. П. Маслова (Харків, 7 лют. 2025 р.). – Харків : ЕКУС, 2025. С. 114-118.

92. Кравець О. М. До питання про поняття розірвання цивільно-правового договору. *Право і безпека*. 2010. №2. С. 210-214.

93. Кравченко В. І., Паливода К. В. Фінансування будівництва житла : ч. 2. Новітні тенденції. Київ : Вид. дім «Києво-Могилянська академія», 2006. 175 с.

94. Куликовський В. В. Визначення правової природи інвестиційного договору будівництво житла в рамках окремого договірної типу. *Вісник Одеського національного університету*. 2011. №9 (16). С. 64-71.

95. Кулинич П. Ф. Проблеми вдосконалення правового регулювання сільськогосподарського землекористування в Україні: методологічні аспекти. *Часопис Київського університету права*. 2009. №1. С. 219-224.

96. Курафєєва І. В. Співвідношення інвестиційного договору з договором про пайову участь у будівництві житла. *Форум права*. 2010. №1. С. 194-200.

97. Кучер В. Правове регулювання поняття «нерухоме майно» за цивільним законодавством України. *Підприємництво, господарство і право*. 2013. №6. С. 96-99.

98. Лисов І. В. Законодавче забезпечення житлового будівництва та державні програми його підтримки в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2011. №15. С. 92-95.

99. Литвин С. Й. Сутність результату інтелектуальної, творчої діяльності як об'єкта цивільного права. *Часопис Київського університету права*. 2015. №3. С. 173-177.

100. Луць А. В. Свобода договору в цивільному праві України : автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. - К., 2001. - 18 с. С. 9.

101. Луць А. В. Свобода договору в цивільному праві України : навч. посіб. – К., 2004. 204 с. С. 47

102. Луць В. В. До питання про сутність і зміст цивільно-правового договору. *Приватне право*. 2013. №1. С. 118-128.
103. Мазур О. С. Цивільне право України. Навч. пос. – К. Центр навчальної літератури, 2006. 384 с.
104. Майданик Р. А. Інвестиційний договір на будівництво житла: поняття і правова природа / Р. А. Майданик, Н. В. Дроздова. – К. : НДІ приватного права і підприємництва АПрН України, 2006. 36 с.
105. Майданик Р. А. Інвестування в будівництво житла і речове право майнового очікування в умовах рекодифікації цивільного законодавства. *Забезпечення реалізації прав людини в житловій сфері: від доктрини до концепції*. Збірник наукових праць за результатами «круглого столу». Упорядник В. В. Кочин. К.: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2024. С. 4-15.
106. Макарчук Л. В. Наслідки розірвання порушеного договору за Цивільним законодавством України. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2013. №4. С. 125-128.
107. Мартинюк Ю. В. Захист суб'єктивних цивільних прав у договірних зобов'язаннях аспекти : дис. ... д-ра філософії у галузі 081 Право. Тернопіль, 2023. 264 с.
108. Мацегорін О. І. Поняття та зміст захисту цивільних прав. *Часопис Київського університету права*. 2011. №3. С. 143-147.
109. Мельник А. В. Поняття спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомого майна. *Вісник Львівського університету. Серія юридична*. 2024. №78. С. 224-231.
110. Мельник А. В. Принцип свободи договору на первинному ринку нерухомості в аспекті Закону України №2518-ІХ «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому». *Академічні візії*. 2025. №40. С. 1-7.
111. Мельник А. В. Правова природа спеціального майнового права інвестора на об'єкт нерухомості, який буде споруджений в майбутньому.

Науковий вісник. 2023. №2. С. 26-31.

112. Менів Л. Д. Правове регулювання юридичної відповідальності за порушення прав споживачів: перспективи розвитку. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2018. №2. С. 73-76.

113. Мироненко В. П. Цивільно-правова відповідальність як вид юридичної відповідальності. *Юридична наука*. 2011. №6. С. 24-30.

114. Мироненко І. В. Поняття та ознаки нерухомого майна. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2014. №34. С. 154-163.

115. Міністерство Юстиції України: «Зареєстровано спеціальні майнові права на перші майбутні об'єкти нерухомості» від 27.10.2023 р. *Офіційний сайт Міністерства Юстиції України*. URL: <https://minjust.gov.ua/news/ministry/zareestrovano-spetsialni-maynovi-prava-na-pershi-maybutni-obekti-neruhomosti>

116. Мороз О. В. Цивільно-правова відповідальність за порушення сторонами умов договору. *Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ*. 2009. №45. С. 188-194.

117. Назаренко Е. Є. Правові проблеми функціонування іпотечного механізму на ринку новобудов. *Університетські наукові записки*. 2011. №2 (38). С. 183-187.

118. Несвіт Є. О. Поняття нерухомості у чинному законодавстві України. *Вісник Луганського державного університету внутрішніх справ імені Е.О. Дідоренка*. 2010. №3. С. 228-234.

119. Нечипуренко О. М. Цивільно-правова відповідальність за порушення договірною зобов'язання: теоретико-правовий аналіз. *Вісник Запорізького національного університету*. 2016. №3. С. 115-122.

120. Нікітін В., Когут Б. Майбутній об'єкт нерухомого майна в адміністративно-правових відносинах. *Юридичний вісник*. 2024. №1. С. 136-143.

121. Олійник Н. І., Чеберяк Ю. П. Еволюція інституційних форм системи управління житловим фондом України. *Публічне управління : теорія та практика*. 2013. №4 С. 165-171.

122. Омельчук О. С. Генеза приватноправової складової житлового права в період перебудови. *Часопис цивілістики*. 2015. №18. С. 191-194.
123. Основи римського приватного права : навчально-методичний посібник / за ред. Є. О. Харитонова. – Одеса : Фенікс, 2019. 294 с.
124. Основи римського приватного права: Підручник / В. І. Борисова, Л. М. Баранова, М. В. Домашенко та ін.; За заг. ред. В. І. Борисової та Л. М. Баранової. – Х.: Право, 2008. – 224 с.
125. Павлов, К., Сур'як А., Красневич О., Полторак, О. Моніторинг активності на вітчизняному ринку житлової нерухомості у воєнний період. *Scientific journal «Modeling the development of the economic systems»*. 2023. №2. С. 166-172.
126. Панько М. Є. Порядок укладення договору транспортного експедирування. *Сучасні напрями розвитку економіки, підприємництва, технологій та їх правового забезпечення* : матеріали Міжнародної науково-практичної конференції / [відповід. за вип. : проф. Семак Б. Б.]. – Львів : вид-во Львівського торговельно-економічного університету, 2021. С. 258-261.
127. Парасюк В. М. Теоретичне обґрунтування сутності підстави цивільно-правової відповідальності. *Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції*. 2020. №1. С. 45-49.
128. Парасюк В. М., Онишко О. Б. Спадкування прав та обов'язків за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж): аналіз законодавчих новел. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. №3. С. 186-190.
129. Паришкура В. В. Проблемні аспекти цивільно-правової відповідальності без вини. *Вісник Вищої ради юстиції*. 2010. №2. С. 66-74.
130. Пацурківський Ю. П. Припинення права власності як форма його реалізації. *Форум права*. 2013. №3. С. 453-459.
131. 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

132. Полянничко А. Законопроект №5600: чи такий страшний чорт, як його малюють? *Приватний підприємець: веб-сайт газети.* URL: <http://chp.com.ua/ua/all-news/item/74191-zakonoprojekt-5600-chi-takijstrashnij-chort-yak-jogo-malyuyut>

133. Породько В. В. Сучасний правовий режим майбутніх об'єктів житлової нерухомості як об'єктів речових прав. *Прикарпатський юридичний вісник.* 2023. №1 (48). С. 34-37.

134. Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: Наказ Міністерства юстиції України №296/5 від 22.02.2012 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12#Text>

135. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 06.09.2023 р. у справі №910/18489/20. URL: <https://reustr.court.gov.ua/Review/114904857>

136. Постанова Верховного Суду від 12.03.2025 р. у справі №524/3427/20. URL: <https://reustr.court.gov.ua/Review/125933056>

137. Постанова Верховного Суду від 15.01.2025 р. у справі №754/10081/21. URL: <https://reustr.court.gov.ua/Review/124662709>

138. Постанова Верховного Суду від 19.02.2025 р. у справі №755/8571/19. URL: <https://reustr.court.gov.ua/Review/125540075>

139. Постанова Верховного Суду від 23.10.2025 р. у справі №910/12875/23. URL: <https://reustr.court.gov.ua/Review/131243199>

140. Постанова Верховного Суду від 24.05.2023 р. у справі №756/420/17. URL: <https://reustr.court.gov.ua/Review/111220870>

141. Постанова Верховного Суду від 31.10.2024 р. у справі №752/13313/23. URL: <https://reustr.court.gov.ua/Review/122819778>

142. Постанова Верховного Суду України від 30.01.2013 р. у справі №6-168цс12. URL: <https://reustr.court.gov.ua/Review/29620576>

143. Постанова Західного апеляційного господарського суду від 05.08.2025 р. у справі №907/312/25. URL: <https://reustr.court.gov.ua/Review/129520566>

144. Постанова Київського апеляційного суду від 20.02.2024 р. у справі №756/4978/23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/117150907>

145. Постанова Київського апеляційного суду від 31.03.2025 р. у справі №359/6378/23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/126412739>

146. Постанова П'ятого апеляційного адміністративного суду від 19.05.2025 р. у справі №420/37042/24. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/127441981>

147. Постанова Східного апеляційного господарського суду від 25.06.2025 р. у справі №917/2038/24. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/128650487>

148. Постанова Центрального апеляційного господарського суду від 04.06.2025 р. у справі №908/6167/15 (908/3709/23). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/128438978>

149. Постанова Чернігівського апеляційного суду від 07.05.2025 р. у справі №751/6532/24. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/127227940>

150. Пояснювальна записка від 18.02.2021 р. до проєкту Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» № 5091 від 17.02.2021 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України.* URL: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/CardByRn?regNum=5091&conv=9>

151. Приленський І. Г. Поняття цивільно-правової відповідальності сторін за договором. *Юридичний вісник.* 2021. №2. С. 159-165.

152. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України № 2518-IX від 15.08.2022 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>

153. Про визначення мінімального розміру гарантійної частки будівництва об'єктів нерухомого майна: Постанова Кабінету Міністрів України № 8 від 03.01.2023 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/8-2023-%D0%BF#Text>

154. Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань: Закон України № 543/96-ВР від 22.11.1996 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/543/96-%D0%B2%D1%80>

155. Про власність: Закон № 697-XII від 07.02.1991 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/697-12/ed19910207#Text> (втратив чинність).

156. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення фінансових механізмів здійснення інвестицій у будівництво житла: Закон України № 692-VI від 18.12.2008 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/692-17/ed20090312#Text>

157. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо облигацій: Закон України № 3461-VI від 02.06.2011 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3461-17/ed20120101#Text>

158. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення залучення інвестицій та запровадження нових фінансових інструментів: Закон України № 738-IX від 19.06.2020 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/738-20/ed20211210#n3525>

159. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення містобудівної діяльності: Закон України № 1817-VIII від 17.01.2017 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1817-19/ed20170610#Text>

160. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення функцій із державного регулювання ринків фінансових послуг: Закон України № 79-IX від 12.09.2019 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/79-20/ed20200701#n538>

161. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення порядку надання адміністративних послуг у сфері будівництва та створення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва: Закон України № 199-IX від 17.10.2019 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/199-20/ed20201201#n97>

162. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України: Закон України № 3201-IV від 15.12.2005 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3201-15/ed20100723>

163. Про дальший розвиток житлово-будівельної (житлової) кооперації: Постанова Кабінету Міністрів України № 593 від 20.10.1992 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/593-92-%D0%BF#Text>

164. 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>

165. Про економічну самостійність Української РСР: Закон Української РСР № 142-XII від 03.08.1990 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/142-12#Text> (не застосовується на території України з 07.05.2022 р.).

166. Про затвердження Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013-2026 роки: Постанова Кабінету Міністрів України № 967 від 24.10.2012 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/967-2012-%D0%BF#Text>

167. Про затвердження Порядку передачі фонду фінансування будівництва або фонду операцій з нерухомістю в управління іншій фінансовій установі за рішенням суду: Постанова Кабінету Міністрів України № 490 від 11.05.2011 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/490-2011-%D0%BF/ed20170610#Text>

168. Про затвердження Програми розвитку інвестиційної та інноваційної діяльності в Україні: Постанова Кабінету Міністрів України №389 від 02.02.2011 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-2011-%D0%BF#Text>

169. Про захист прав споживачів: Закон України №1023-XII від 12.05.1991 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1023-12#Text>

170. Про заходи щодо залучення додаткових коштів на житлове будівництво та створення ринку житла: Постанова Верховної Ради України № 3983-ХІІ від 22.02.1994 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3983-12#Text>

171. Про заходи щодо залучення коштів населення для будівництва житла: Указ Президента України №136/96-рп від 04.06.1996 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/136/96-%D1%80%D0%BF#Text>

172. Про інвестиційну діяльність: Закон № 1560-ХІІ від 18.09.1991 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12/ed19910918#Text>

173. Про іпотеку: Закон України № 898-IV від 05.06.2003 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>

174. Про кооперацію: Закон України № 1087-IV від 10.07.2003 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1087-15/ed20230101#Text>

175. Про нотаріат: Закон України №3425-ХІІ від 02.09.1993 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12>

176. Про оренду державного та комунального майна: Закон України № 157-IX від 03.10.2019 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20#Text>

177. 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>

178. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України № 2482-ХІІ від 19.06.1992 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2482-12#Text>

179. Про проведення експерименту в житловому будівництві на базі холдингової компанії «Київміськбуд»: Указ Президента України № 735/99 від

27.06.1999 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України.* URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/735/99#Text>

180. Про проведення експерименту в житловому будівництві на базі холдингової компанії «Київміськбуд»: Закон України № 1674-III від 20.04.2000 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України.* URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1674-14/ed20000420#Text>

181. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України № 3038-VI від 17.02.2011 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>

182. Про судоустрій і статус суддів: Закон України №1402-VIII від 02.06.2016 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1402-19#Text>

183. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України № 978-IV від 19.06.2003 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України.* URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text>

184. Проект договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, опублікований Товариством з обмеженою відповідальністю «БУДІВЕЛЬНА ГРУПА «ОМЕГА». URL: https://www.zhk-dim.km.ua/wp-content/uploads/2024/09/%D0%A2%D0%B8%D0%BF%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D0%B9_%D0%94%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D1%96%D1%80_%D0%BA%D1%83%D0%BF%D1%96%D0%B2%D0%BB%D1%96_%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6%D1%83_%D0%9C%D0%9E%D0%9D.pdf

185. Проект договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, опублікований Товариством з обмеженою відповідальністю «АВТОСТАР ДЕВЕЛОП». URL: <https://cityhouse.lviv.ua/dokumentatsiia/>

186. Проект договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, опублікований Товариством з обмеженою відповідальністю «АВІМ КОНСТРАКШН». URL: https://smartcity.kiev.ua/wp-content/uploads/2025/03/blank_notarius_mon_zrazok_100_oplata_2025_doc.pdf

187. Проект договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, опублікований Товариством з обмеженою відповідальністю «Баукомфорт». URL: <https://baucomfort.com.ua/wp-content/uploads/2024/11/sell-buy-contract-example.pdf>

188. Проект договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, опублікований Товариством з обмеженою відповідальністю «Вікінг Парк». URL: <https://viking-development.com.ua/wp-content/uploads/2024/12/zrazok-dogovoru-MON-pershyj-prodazh.docx>

189. Проект договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, опублікований Товариством з обмеженою відповідальністю «Лізром». URL: <https://lizrome.com.ua/documents/2025/dogovor-mon.pdf>

190. Проект договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, опублікований Товариством з обмеженою відповідальністю «В.Д. Груп». URL: <https://vdgroupdeveloper.com.ua/wp-content/uploads/dogovir-kupivli-prodazhu-mon.docx>

191. Проект договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, опублікований Акціонерним товариством «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «Майлінг». URL: <https://diamond-hall.com.ua/files/dogovir.docx>

192. Проект договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, опублікований Товариством з обмеженою відповідальністю «Автостар Девелоп». URL: <https://cityhouse.lviv.ua/dokumentatsiia/>

193. Проект договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, опублікований Товариством з обмеженою відповідальністю «БРИТАНІЯ1». URL: <https://oxford.com.ua/#terms>

194. Проект договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, опублікований Товариством з обмеженою відповідальністю «Нові Буд Інвест». URL: <https://novibud.lviv.ua/my-home/#!/about>

195. Проект договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, опублікований Товариством з обмеженою відповідальністю «Еко Комфортбуд». URL: <https://ya-dro.com/about.html>

196. Проект Закону про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому № 5091 від 17.02.2021 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/CardByRn?regNum=5091&conv=9>

197. Процьків Н. М. Правове регулювання розірвання цивільно-правових договорів за цивільним законодавством України: дис. ... канд. юрид. наук. Київ, 2003. 180 с.

198. Разіна О. П. Теоретична концептуалізація понять «нерухомість», «ринок нерухомості» у світлі формування ринку нерухомості України. *Інвестиції: практика та досвід*. 2010. №8. С. 53-55.

199. Резніченко В. С., Церковна О. В. Особливості цивільно-правової відповідальності. *Актуальні проблеми держави і права*. 2007. №34. С. 291-296.

200. Рим Т. Я. Пайова (кооперативна) форма інвестування в будівництво. *Науково-виробничий журнал Держава та регіони. Серія Право*. 2020. №3 (69). С. 35-40.

201. Рим Т. Я. Правове регулювання інвестиційних відносин у сфері будівництва: цивільно-правовий аспект: дис. ... д-ра юрид. наук. ЛНУ імені Івана Франка. Львів. 2021. 422 с.

202. Римське право : підруч. / О.А. Підпригора, Є.О. Харитонов. – 2-ге вид. – К. : Юрінком Інтер, 2009. – 528 с.

203. Рішення Господарського суду Полтавської області від 25.03.2025 р. у справі №917/2038/24. URL: <https://reustr.court.gov.ua/Review/126324011>

204. Рішення Ірпінського міського суду Київської області від 23.08.2023 р. у справі №367/3867/23. URL: <https://reustr.court.gov.ua/Review/113005232>

205. Рішення Київського районного суду м. Полтави від 13.02.2024 р. у справі №554/4035/23. URL: <https://reustr.court.gov.ua/Review/117041503>

206. Рішення Київського районного суду м. Полтави від 31.01.2024 р. у справі №554/4032/23. URL: <https://reustr.court.gov.ua/Review/116890610>

207. Рішення Київського районного суду м. Полтави від 31.01.2024 р. у справі №554/4034/23. URL: <https://reustr.court.gov.ua/Review/116878665>

208. Рішення Обухівського районного суду Київської області від 18.07.2025 р. у справі №372/120/25. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/129084305>

209. Рішення Одеського окружного адміністративного суду від 27.01.2025 р. у справі №420/37042/24. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/124700228>

210. Родоман Т. О. Проблема визначення поняття зміни умов договору у цивільному законодавстві України. *Судова апеляція*. 2014. №3. С. 112-118.

211. Родоман Т. О. Характеризуючі ознаки поняття зміна умов договору у цивільному законодавстві України. *Зовнішня торгівля: економіка, фінанси, право*. 2014. №4. С. 46-52.

212. Ромащенко І. О. Деякі аспекти зміни та припинення цивільних правовідносин. *Господарство, підприємництво і право*. 2011. №3. С. 32-35.

213. Савченко А. С. «Підводне каміння» істотних умов інвестиційних договорів на будівництво житла. *Вісник Академії адвокатури України*. №1(35). С. 10-16.

214. Савченко В. Ф. Державне регулювання відносин власності у ринковій економіці. *Науковий вісник Полісся*. 2015. №3(3). С. 9-18.

215. Свічкач Н. М., Загорельська Т. Ю., Кобиляков А. А. Адаптація механізмів фінансування будівництва до нового законодавчого середовища. *Via Economica*. 2024. №4. С. 177-185.

216. Святошнюк А. Л. Інститут розірвання порушеного договору у цивільному праві України та країн Європейського Союзу (порівняльно-правовий аналіз) : дис. ... канд. юрид.наук. Київ, 2015. 218 с.

217. Святошнюк А. Л. Підстави для зміни або розірвання цивільно-правового договору за законодавством України. *Науковий вісник Ужгородського національного університету: Серія Право*. 2012. №20. С. 243-246.

218. Сімсон О. Е. Правові особливості договорів інвестиційного характеру: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Харків, 2001. 20 с.

219. Січевлюк В. А. Інвестиційні договори на будівництво житла (цивільно-правовий аспект): автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Київ, 2003. 20 с.

220. Січко Д. С. Свобода договору: передумови розвитку в умовах діджиталізації економіки. *Економіка. Фінанси. Право*. 2023. №6. С. 24-27.

221. Скрипник В. Л. Доктринальне поняття об'єктів цивільних прав та їх система в умовах рекодифікації. *Вісник Маріупольського державного університету. Серія Право*. 2022. №23-24. С. 17-22.

222. Скрипник В. Л. Оборотоzdатність об'єктів цивільних прав. *Публічне право*. 2018. №4 (32). С. 190-197.

223. Скрипник В. Л. Оборотоzdатність як умова використання об'єктів цивільних прав. *Актуальні проблеми національного законодавства* : збірник матеріалів Всеукраїнської науково-практичної конференції з міжнародною участю, м. Кропивницький, 8 листопада 2018 року. Кропивницький : ПОЛІМЕД-Сервіс, 2018. С. 52-55.

224. Скрипник В. Л. Речі, обмежені в цивільному обороті, як об'єкти цивільних прав. *Підприємництво, господарство і право*. 2018. №1. С. 36-40.

225. Сліпченко А. С. Поняття «цивільний оборот». *Проблеми цивільного права та процесу* : тези доп. учасників наук.-практ. конф., присвяч. світлій пам'яті О. А. Пушкіна, 19–20 трав. 2017 р. МВС України, Харків. нац. ун-т внутр. справ; Харків. обласний осередок Всеукр. громад. орг. «Асоціація цивілістів України». Харків. ХНУВС. 2017. С. 330-392.

226. Сліпченко А. С. Правові принципи цивільного обороту. *Проблеми цивільного права та процесу* : матеріали наук.-практ. конф., присвяч. світлій пам'яті О. А. Пушкіна, 27 трав. 2016 р. / МВС України, Харків. нац. ун-т внутр. справ, Каф. цивіл. права та процесу, Каф. охорони інтелектуал. власності, цивіл.-прав. дисциплін; Всеукр. громад. орг. «Асоціація цивілістів України». – Харків : ХНУВС, 2016. С. 284-286.

227. Сліпченко С. О. Місце об'єктів особистих немайнових правовідносин у системі об'єктів цивільного права. *Право і суспільство*. 2013. №6.2. С. 92-97.

228. Сліпченко С. О. Особисті немайнові правовідносини щодо оборотоzdатних об'єктів : монографія. Харків : Діса плюс, 2013. 552 с.

229. Сліпченко С. О. Поняття об'єкту цивільних прав: традиції та

сучасність. *Доктрина приватного права: традиції та сучасність* : Матеріали ХХ науково-практичної конференції, присвяченої 100-й річниці з дня народження доктора юридичних наук, професора, члена-кореспондента АН УРСР, ректора Харківського юридичного інституту (1962–1987 рр.) В. П. Маслова (Харків, 04 лютого 2022 р.) Харків, 2022. С. 127-132.

230. Слома В. М. Елементи цивільно-правового зобов'язання. *Актуальні проблеми правознавства*. 2017. №2. С. 79-82.

231. Смородина А. Є. Проблеми укладення ліцензійного договору за законодавством України. *Актуальні проблеми держави і права*. 2020. №87. С. 158-171.

232. Спесівцев Д. С. Спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості: проблеми правової природи та захисту. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2021. №2. С. 99-102.

233. Спесівцев Д. С. Телеологічний аспект захисту суб'єктивних цивільних прав. Правове регулювання суспільних відносин: питання теорії та практики: монографія / А. В. Духневич, І. М. Якушев, Д. С. Спесівцев та ін. Луцьк: Завжди Поруч, 2021. С. 83-106.

234. Спесівцев Д. С., Демчук А. М. «Охорона» і «захист» суб'єктивних цивільних прав: проблеми співвідношення понять. *Вчені записки ТНУ імені В.І. Вернадського. Серія: юридичні науки*. 2023. №3. С. 25-32.

235. Стефанчук М. О. Особливості договірної відповідальності в умовах воєнного стану. *Актуальні проблеми правознавства*. 2023. №1(33). С. 166-172.

236. Стрижак І. В. Проблема визначення поняття «предмет договору». *Вісник Академії митної служби України. Серія Право*. 2010. №2. С. 124-129.

237. Сурженко О. А., Способи захисту майнових цивільних прав. *Актуальні проблеми приватного права* : матеріали ХVІІ наук.-практ.конф., присвяч. 97-й річниці з дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор.АН УРСР В. П. Маслова (Харків, 22 лют. 2019 р.). Харків : Право, 2019. С. 223-226.

238. Теремецький В. І., Гуц Н. Г. Новації у порядку укладення цивільно-правового договору. *Наукові записки. Серія Право*. 2022. №12. С. 176-181.

239. Тімуш І. С. Цивільно-правове регулювання ризикових (алеаторних) договорів: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2004. 18 с.

240. Тріпутьський Г. Я. Перспективи захисту та охорони прав інвесторів житлової нерухомості: судові та позасудові засоби. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія Право*. 2021. №66. С. 103-107.

241. Турчак І. О. Підстави припинення цивільно-правового договору. *Науково-інформаційний вісник Івано-Франківського університету права імені Короля Данила Галицького*. 2012. №5. С. 166-172.

242. Турчак І. О. Правове регулювання договорів поставки в умовах ринкових реформ в Україні (цивільно-правовий аспект) : автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03. Одеса, 2009. 19 с.

243. Ухвала Господарського суду Одеської області від 26.09.2024 р. у справі №916/3336/24. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/121991179>

244. Федорончук А. В. Порядок укладення договору прокату. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2015. №5. С. 74-77.

245. Федорченко Н. В. Особливості переддоговірних контактів потенційних контрагентів за договором про надання послуг. *Юридична наука і практика: виклики часу* : Матеріали V Міжнародної науково-практичної конференції, 12 березня 2015 року / Нац. авіац. ун-т, Юрид. ін-т [та ін.]. - Київ : НАУ, 2015. Т. 2 / [редкол.: Кулик М. С. та ін.]. - 2015. С. 276-279.

246. Федорченко Н. В., Камінська Н. С. Особливості розірвання договору про надання послуг. *Договір як універсальна форма правового регулювання* : Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті академіка Національної академії правових наук України, заслуженого діяча науки і техніки України, доктора юридичних наук, професора Володимира Васильовича Луця (1933-2021) (м. Івано-Франківськ, 4 квітня 2025р.). Івано-Франківськ: Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника, 2025. С. 73-76.

247. 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>

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

249. Ходико Ю. Є. Співвідношення об'єкта цивільних правовідносин (прав) та об'єкта цивільно-правового договору. *Юридична Україна*. 2009. №3. С. 52-57.

250. Цивільне право : підручник : у 2 т. / В. І. Борисова, Л. М. Баранова, Т. І. Бегова та ін.; за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького – Харків : Право. – 2011. – Т. 2. – 816 с.

251. Цивільне право України (у запитаннях та відповідях): Навчальний посібник : Практикум / за ред. В. К. Матвійчука, І. С. Тімуша. Київ : ВНЗ «Національна академія управління», 2013. 348 с.

252. Цивільне право України. Загальна частина : підручник / за ред. Дзери О. В., Кузнєцової Н. С., Майданика Р. А. – 3-тє вид., перероб. і допов. Київ : Юрінком Інтер, 2010. 976 с.

253. Цивільне право України: навч. посіб. / за ред. Р. О. Стефанчука. Київ: Прецедент, 2005. 448 с.

254. Цивільне право України: підручник : в 2 т. Т. 2 / кол. авторів; за ред. Г. Б. Яновицької, В. О. Кучера. – Львів: «Новий Світ-2000», 2014. 428 с.

255. Цивільне право. Особлива частина : навч. посіб. / [Аврамова О. Е., Вакулович Е. В., Горбенко А. С. та ін.]; за заг. ред. Ю. М. Жорнокуя, О. Є. Кухарєва ; МВС України, Харків. нац. ун-т внутр. справ. – Харків : ХНУВС, 2023. 420 с.

256. 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>

257. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. розробників проекту Цивільного кодексу України. – К.: Істина, 2004. – 928 с.

258. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар: пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій Міністерства юстиції, науковців, фахівців: правникам, нотарям, адвокатам, суддям, викладачам, студентам. Х. : Страйд, 2009. Т. 8: Договори про передачу майна у власність та користування; за ред. проф. І. В. Спасибо-Фатеевої. 2013. 670 с.

259. Цивільний кодекс Української Радянської Соціалістичної Республіки № 1540-VI від 18.07.1963 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1540-06/ed20040101#Text> (втратив чинність).

260. Чабан О. М. Інвестиційні договори (контракти) : дис. ... канд. юрид. наук. Київ, 2013. 200 с.

261. Чабан О. М. Класифікація договорів, що опосередковують здійснення інвестицій. *Підприємництво, господарство і право*. 2015. №7. С. 11-14. С.

262. Чабан О. М., Ратушна Б. П. Підстави для розірвання договору за цивільним законодавством України. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2021. №4. С. 285-288.

263. Чумак Р. В. Зміна та припинення договору про надання юридичних послуг. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія Право*. 2024. №84. С. 416-425.

264. Шиманська Н. С. Поняття та правова природа внесення змін до договору. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2021. №55. С. 64-77.

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

266. Шимон С. І. Співвідношення понять «об'єкт цивільних прав» та «об'єкт цивільних правовідносин» (до наукової дискусії). *Науковий часопис НПУ імені М. П. Драгоманова. Серія 18 : Економіка і право*. 2010. №10. С. 217-225.

267. Шишка Р. Б. Інвестиційні договори: характеристика та спроби їх класифікації. *Юридичний вісник. Повітряне і космічне право*. 2014. №4. С. 118-122.

268. Юркевич О. М. Розвиток форм фінансування житлового будівництва в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2017. №21. С. 30-34.
269. Яворська О. С. Договірні зобов'язання про передання майна у власність: цивільно-правові аспекти : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03. Київ, 2011. 38 с.
270. Яворська О. С. Договори приєднання: проблеми правового регулювання. *Підприємництво, господарство і право*. 2009. №10. С. 93-96.
271. Яворська О. С. Реальні договори в цивільному праві України. *Актуальні проблеми держави і права*. 2013. №70. С. 169-175.
272. Яворська О. С. Проблеми правового регулювання договірних зобов'язань про участь у фондах фінансування будівництва. *Університетські наукові записки*. 2009. №1 (29). С. 83-88.
273. Якубівський І. Є. Майнові права інтелектуальної власності як об'єкти цивільного обороту. *Право та інновації*. 2014. №4 (8). С. 30-38.
274. Яновицька Г. Б. Цивільно-правові засоби захисту прав споживачів в Україні: Монографія. Львів: Видавництво «Райстр -7», 2018. 400 с.

ДОДАТКИ

ДОДАТОК А

Список публікацій за темою дисертацій та відомості про апробацію результатів дисертації

Наукові фахові видання України категорії Б, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:

1. Давидович А.В. Особливості предмета договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2024. №65. С. 2.15–2.16.

DOI: <https://doi.org/10.15330/apiclu.65.2.11-2.23>

URL: <https://journals.pnu.edu.ua/index.php/apiclu/article/view/8543>

2. Давидович А.В. Зміст договірної зобов'язання із купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія Право*. 2024. №86. С. 95–100.

DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.86.2.15>

URL: <http://visnyk-pravo.uzhnu.edu.ua/article/view/320283>

3. Давидович А.В. Правова природа та ознаки майбутнього об'єкта нерухомості. *Збірник наукових праць «Приватне право і підприємництво»*. 2025. №25. С. 113–121.

DOI: <https://doi.org/10.32849/2409-9201.2025.25.11>

URL: <http://ppp-journal.kiev.ua/archive/2025/11.pdf>

4. Давидович А.В. Гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: проблеми та тенденції правозастосування. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія Право*. 2025. №91. С. 317–324.

DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.91.1.46>

URL: <http://visnyk-pravo.uzhnu.edu.ua/article/view/343501>

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

1. Давидович А.В. Договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості: проблеми термінології. *Договір як універсальна форма правового регулювання*: Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції присвяченої пам'яті академіка Національної академії правових наук України, заслуженого діяча науки і техніки України, доктора юридичних наук, професора Володимира Васильовича Луця (1933-2021) (м. Івано-Франківськ, 7 квітня 2023р.). Івано-Франківськ: Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника, 2023. С. 167–169.

URL: https://kcp.pnu.edu.ua/wp-content/uploads/sites/82/2023/06/zbirnyk_-_dohovir_2023r.pdf

2. Давидович А.В. Проблеми захисту речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому. *Вдосконалення правового регулювання прав та основних свобод людини і громадянина*: Матеріали щорічної Всеукраїнської науково-практичної конференції молодих вчених (5-6 травня 2023 р.). Івано-Франківськ, 2023. С. 17–21.

URL: <https://law.pnu.edu.ua/wp-content/uploads/sites/100/2024/12/youth2023-r.pdf>

3. Давидович А.В. Правова характеристика договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості. *Договір як універсальна форма правового регулювання*: Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті академіка Національної академії правових наук України, заслуженого діяча науки і техніки України, доктора юридичних наук, професора Володимира Васильовича Луця (1933-2021) (м. Івано-Франківськ, 5 квітня 2024р.). Івано-Франківськ: Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника, 2024. С. 128–130.

URL: https://kcp.pnu.edu.ua/wp-content/uploads/sites/82/2025/01/dohovir_2024_zbirnyk-materialiv.pdf

4. Давидович А.В. Ризиковий характер договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості. *Дванадцяті юридичні диспути з актуальних проблем приватного права* : до 25-річчя заснування кафедри цивільно-правових дисциплін: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., присвяченої пам'яті Є. В. Васьковського (м. Одеса, 31 травня 2024 р.) [Електронне видання] / відповід. ред. В. І. Труба ; упоряд. А. Л. Святошнюк ; Одес. нац. ун-т ім. І. І. Мечникова, економ.-прав. ф-т. – Одеса : Фенікс, 2024. С. 23–27.

URL:https://lib-repo.pnu.edu.ua/bitstream/123456789/24327/1/Давидович%20Андрій_ризиковий%20характер%20договору_Васьковського_2024.pdf

5. Давидович А.В. Місце майбутнього об'єкта нерухомості у системі об'єктів цивільних прав. *Договір як універсальна форма правового регулювання* : Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті академіка Національної академії правових наук України, заслуженого діяча науки і техніки України, доктора юридичних наук, професора Володимира Васильовича Луця (1933-2021) (м. Івано-Франківськ, 4 квітня 2025р.). Івано-Франківськ: Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника, 2025. С. 124–127.

URL: <https://kcp.cnu.edu.ua/wp-content/uploads/sites/82/2025/06/zbirnyk-dohovir-2025-traven.pdf>

Відомості про апробацію результатів дисертації:

Положення дисертації доповідалися й обговорювалися на засіданні кафедри цивільного права навчально-наукового юридичного інституту Карпатського національного університету імені Василя Стефаника.

Основні положення та висновки дисертації обговорено на таких науково-практичних конференціях: Всеукраїнській науково-практичній конференції присвяченій пам'яті академіка Національної академії правових наук України, заслуженого діяча науки і техніки України, доктора юридичних наук, професора Володимира Васильовича Луця (1933-2021) (м. Івано-Франківськ, 7 квітня

2023р.), Всеукраїнській науково-практичній конференції молодих вчених (м. Івано-Франківськ, 5-6 травня 2023 р.), Міжнародній науково-практичній конференції, присвяченій пам'яті Є.В. Васьковського (м. Одеса, 31 травня 2024 р.), Всеукраїнській науково-практичній конференції, присвяченій пам'яті академіка Національної академії правових наук України, заслуженого діяча науки і техніки України, доктора юридичних наук, професора Володимира Васильовича Луця (1933-2021) (м. Івано-Франківськ, 5 квітня 2024 р. та 4 квітня 2025 р.).

**ПРОЄКТ ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДЕЯКИХ
ЗАКОНОДАВЧИХ АКТІВ УКРАЇНИ У СФЕРІ ГАРАНТУВАННЯ
РЕЧОВИХ ПРАВ НА ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЯКІ БУДУТЬ
СПОРУДЖЕНІ В МАЙБУТНЬОМУ»**

ПРОЄКТ

ЗАКОН УКРАЇНИ

**«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України у сфері
гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть
споруджені в майбутньому»**

Верховна Рада України п о с т а н о в л я є:

I. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1. У Законі України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (Відомості Верховної Ради (ВВР), 2023, №№ 23-24, ст.90):

1) Змінити частини третю та четверту статті 8 і викласти в такій редакції:

«3. За порушення вимог щодо розкриття інформації про подільний об'єкт незавершеного будівництва (багатоквартирний будинок), визначеної частиною першою цієї статті, а також строків оновлення такої інформації, встановлених частиною другою цієї статті, замовник будівництва, девелопер будівництва (за наявності), управитель фонду фінансування будівництва (за наявності) несуть відповідальність згідно з цим Законом.

4. За порушення вимог щодо розкриття інформації про подільний об'єкт незавершеного будівництва (багатоквартирний будинок), визначених частиною першою цієї статті, а також строків оновлення такої інформації, встановлених частиною другою цієї статті, 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».

2) *Змінити пункт 4 частини третьої статті 11 і викласти в такій редакції:*

«4) за відсутності чинного рішення уповноваженого органу державної влади про зупинення виконання будівельних робіт до усунення порушень законодавства у сфері містобудівної діяльності - у разі першого відчуження;».

3) *Змінити абзац 1 частини третьої статті 13 і викласти в такій редакції:*

«3. Продавець (замовник будівництва, девелопер будівництва, управитель фонду фінансування будівництва) до моменту укладення договору зобов'язаний ознайомити покупця з такими відомостями та документами:».

4) *доповнити статтю 18 частиною 3¹ такого змісту:*

«3¹. Покупець має право в односторонньому порядку розірвати з продавцем договір купівлі-продажу неподільного об'єкта нерухомого майна/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) у випадках, визначених частиною першою цієї статті.

Одностороння відмова покупця від договору купівлі-продажу неподільного об'єкта нерухомого майна/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) не допускається.»

5) *частину п'яту статті 18 доповнити абзацами третім, четвертим та п'ятим такого змісту:*

«У разі розірвання договору з підстав, визначених цією статтею, покупець за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) зобов'язаний повернути продавцю майбутній об'єкт нерухомості у строки, визначені договором.

Повернення майбутнього об'єкта нерухомості здійснюється шляхом державної реєстрації переходу спеціального майнового права від покупця, за яким було зареєстроване таке право, до продавця після повернення покупцеві грошових коштів, фактично сплачених за майбутній об'єкт нерухомості.

Розірвання договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) та повернення покупцеві грошових коштів, фактично сплачених за майбутній об'єкт нерухомості, є підставою для припинення спеціального майнового права покупця та його переходу до продавця».

б) назву статті 20 викласти в такій редакції:

«Стаття 20. Спадкування спеціального майнового права та/або обтяжень на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право».

Виконавці:

Зеліско А.В. завідувачка кафедри цивільного права Навчально-наукового юридичного інституту Карпатського національного університету імені Василя Стефаника, докторка юридичних наук, професорка.

Давидович А.В. аспірант Навчально-наукового юридичного інституту Карпатського національного університету імені Василя Стефаника.