

УДК 347.4

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.03.1.46>

МАЙНОВІ ПРАВА ЯК ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Перейман В.Ю.,
здобувач вищої освіти
ступеня доктора філософії
зі спеціальності 081 – Право
Міжнародного гуманітарного університету

Перейман В.Ю. Майнові права як предмет договору купівлі-продажу нерухомого майна.

У статті аналізуються правовідносини, що виникають між покупцем квартири в новобудові та забудовником, зокрема в контексті договорів купівлі-продажу майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості. Вказується, що такі договори не передбачають права власності на житло, а лише надають покупцю майнові права, які згодом можуть бути трансформовані у право власності після завершення будівництва.

До моменту прийняття Закону України № 5091 «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» у 2022 році, законодавче регулювання в цій сфері не забезпечувало належного захисту прав покупців. Покупці не мали ефективних механізмів впливу на забудовників у разі порушення умов договору. Закон № 5091 вперше врегулював порядок набуття речових прав на майбутні об'єкти та встановив низку суттєвих гарантій.

У статті особливу увагу приділено положенням статті 13 Закону, де деталізовано обов'язки забудовника, істотні умови договору, перелік документів для ознайомлення покупця та порядок регулювання стосунків при розстрочці платежів. Закон зобов'язує реєструвати спеціальне майнове право на кожну одиницю нерухомості, що унеможлиблює її повторний продаж, і передбачає прозорі механізми відчуження такого права.

Окремо аналізуються обмеження і прогалини Закону, зокрема пов'язані з необґрунтованими штрафними санкціями при розірванні договору, відсутністю чітких строків повернення коштів у ряді випадків тощо. Разом з тим, прийняття Закону № 5091 значно підвищує рівень захисту інвесторів, систематизує договірні відносини у сфері первинного ринку житла та сприяє уникненню типових зловживань з боку забудовників.

Положення цього Закону є важливим кроком на шляху до підвищення правової визначеності у сфері інвестування в житлове будівництво.

Зроблено висновок, що деталізація положень договору між забудовником та покупцем несе суттєве збільшення гарантій для покупців та в певній мірі упорядковує форму договору, що має припинити ряд зловживань з боку забудовників, які існують на даний час.

Ключові слова: майно, договір, сторони, забудовник, відповідальність, нерухоме майно, майнові права, об'єкт нерухомості, взаємні права і обов'язки, договору купівлі-продажу.

Pereiman V.Y. Property rights as the subject of a real estate purchase agreement.

The article analyzes the legal relations that arise between a buyer of an apartment in a new building and the developer, particularly in the context of agreements for the purchase of property rights to future real estate objects. It is noted that such agreements do not confer ownership rights to the housing itself but only grant the buyer property rights, which may later be transformed into ownership rights after the completion of construction.

Prior to the adoption of Law of Ukraine No. 5091 «On Guaranteeing Real Property Rights to Real Estate Objects to Be Constructed in the Future» in 2022, the legislative framework in this area did not provide adequate protection for buyers. Buyers lacked effective mechanisms to influence developers in the event of a breach of contract. Law No. 5091 was the first to regulate the procedure for acquiring real property rights to future real estate and established a number of essential guarantees.

The article pays particular attention to the provisions of Article 13 of the Law, which details the obligations of the developer, the essential terms of the agreement, the list of documents available for the buyer's review, and the procedure for regulating installment payments. The Law requires the registration of a special property right for each unit of real estate, preventing its double sale, and provides transparent mechanisms for the disposal of such rights.

The article also analyzes the limitations and gaps in the Law, particularly those related to unreasonable penalties upon termination of the agreement and the absence of clear deadlines for refunds in some

cases. At the same time, the adoption of Law No. 5091 significantly enhances investor protection, systematizes contractual relations in the primary housing market, and helps prevent common developer abuses.

The provisions of this Law represent an important step toward increasing legal certainty in the field of housing investment.

It is concluded that the detailing of the agreement's provisions between the developer and the buyer significantly increases guarantees for buyers and, to some extent, standardizes the agreement form, which should eliminate a number of existing abuses by developers.

Key words: property, contract, parties, developer, liability, real estate, property rights, real estate object, mutual rights and obligations, purchase agreement.

Постановка проблеми. Майнові права можуть існувати не тільки по відношенню до об'єктів цивільних прав, які «реально» існують (речі, кошти, об'єкти інтелектуальної власності), але й щодо речей, які на даний час в об'єктивованому стані не існують, але виникнуть у майбутньому (майнові права на квартиру, що буде збудована в майбутньому, ф'ючерси, опціони тощо).

Стан опрацювання проблематики. Теоретичною основою дослідження стали праці українських і зарубіжних науковців у галузі цивільного права, таких як С.О. Бородовський, І.І. Банасевич, М.І. Брагінський, В.І. Борисова, В.А. Васильєва, М.К. Гальянтич, Ю.О. Гладь, В.В. Головченко, А.В. Гордієнко, А.Б. Гриняк, О.В. Дзера, А.В. Зеліско, О.В. Ільків, А.М. Ісаєв, О.В. Коваленко, Є.Г. Комар, Ю.І. Корнієнко, В.М. Коссак, А.В. Коструба, Н.С. Кузнецова, А.В. Луць, В.В. Луць, Р.А. Майданик, О.І. Міхно, О.О. Полуніна, В.І. Пушай, Р.Б. Сабодаш, В.А. Січевлюк, М.В. Скаржинський, А.В. Смітюх, І.В. Спасибо-Фатєєва, Я.М. Шевченко, Г.Ф. Шершеневич, С.І. Шимон, О.Р. Шишка, О.С. Яворська та інші.

Метою статті є поточне тлумачення поняття майнового права згідно із законодавством та законом № 5091 «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

Виклад основного матеріалу. Між покупцем квартири в новобудові та забудовником виникають стосунки, врегулювати які можна шляхом підписання сторонами договору купівлі-продажу майнових прав на нерухоме майно. Такі договори сьогодні досить поширені.

Відповідно до ст. 656 Цивільного кодексу України предметом договору купівлі-продажу можуть бути майнові права на нерухомість. Це право володіти й користуватися квартирою, що ще знаходиться на етапі забудови. Але це не можна вважати правом власності на житло.

Інакше кажучи, уклавши такий договір, покупець отримує майнове право на квартиру в новобудові, що ще будується. Теоретично пізніше власник майнових прав матиме право підписати звичайний договір купівлі-продажу квартири.

В договорі на продаж майнових прав чи іншого роду договорів, наслідком укладення яких є придбання об'єкта нерухомості в будинку, що будується, встановлювались всі можливі права та захищались інтереси забудовника, в той же час майже не передбачалась відповідальність забудовника за вчинені ним порушення умов договору та в мінімальному обсязі визначались права покупця. За умови виникнення спірних питань між забудовником та покупцем, у останнього майже не залишалося засобів впливу на забудовника, наявність яких забезпечував би договір.

Прийняття Закону України № 5091 «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» є знаковою подією у сфері будівництва. Не дивлячись на те, що Закон набув чинності ще у 2022 році, лише зараз його норми стають актуальними для забудовників та майбутніх власників нерухомості. Цей Закон визначає особливості цивільного обороту об'єктів незавершеного будівництва і майбутніх об'єктів нерухомості та спрямований на гарантування речових прав на такі об'єкти. Статтею 13 законодавець суттєво покращив положення покупця (інвестора), передбачивши цілий ряд гарантій, а саме:

– ч. 1 статті 13 Закону № 5091 визначаються взаємні права і обов'язки продавця і покупця. Зокрема, для продавця визначаються обов'язки забезпечити будівництво, прийняття в експлуатацію об'єкта будівництва, підключення до інженерних мереж, реєстрацію за покупцем прав на майбутній об'єкт нерухомості та передачу вказаного об'єкта в натурі після завершення будівництва будинку. Основним нововведеннями в даній частині є обов'язок забудовника здійснити реєстрацію прав на майбутній об'єкт нерухомості за покупцем. Дане положення гарантує покупцю, що після укладання договору та реєстрації прав на ще не збудований об'єкт нерухомості у покупця зникають ризики того, що об'єкт нерухомості може бути перепроданий іншим покупцем, оскільки всі дані на власника вже внесені в реєстр прав власності. Раніше покупець був вимушений покладатись на добросовісність забудовника і чекати реєстрації прав власності після прийняття будинку до експлуатації;

– ч. 2 статті 13 цього ж Закону передбачені істотні умови договору. Тобто, умови, які в обов'язковому порядку мають міститись у договорі. Серед найбільш цікавих слід відзначити наступні:

1. Відомості про земельну ділянку, що забудовується, та її власника або користувача. Якщо продавцем є не замовник будівництва, а девелопер чи інший посередник, то інформація про земельну ділянку та її користувача найчастіше не вказувалась у договорі, що для звичайного покупця, який не звертався за юридичним супроводом та не розуміє порядку роботи з державними реєстрами, ускладнювало розуміння того, хто ж є фактичним користувачем та забудовником земельної ділянки, а відтак і його безпосередній зв'язок із посередником, який здійснює відчуження об'єкта нерухомості на користь продавця;

2. Основні дані про будинок, що будується і складовою частиною якого є об'єкт нерухомості, який купується покупцем. До таких відомостей віднесена загальна площа будинку та площа окремих приміщень, їх функціональне призначення, кількість поверхів, опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання. Інформація, що безпосередньо не стосується об'єкта нерухомості, який купується, майже ніколи не зазначалась в договорі із покупцем, що суттєво зменшувало поінформованість покупця і знижувало його можливості по контролю за дотриманням попередньо заявлених параметрів будинка, що будується. На практиці, забудовник міг пообіцяти, що в будинку будуть розташовані цілий ряд об'єктів, на які розраховував покупець при придбанні квартири (спортивний клуб, дитячий садочок, продуктовий магазин тощо), а після введення будинку в експлуатацію виявлялось, що всі ці об'єкти відсутні, а на їх місці розміщені квартири;

3. Номер відомостей про спеціальне майнове право у Державному реєстрі речових прав. Обов'язковість зазначення вказаних відомостей у договорі означає, що до моменту укладання договору права на майбутній об'єкт нерухомості вже зареєстровані за певним власником. Це додаткова гарантія того, що майбутній об'єкт нерухомості належить (зареєстрований) за фактичним продавцем;

4. Графічне зображення об'єкта нерухомості на поверсі. Найчастіше забудовники зазначаються дані про майбутній об'єкт нерухомості і іноді зображують його схему. Але в даному випадку в договорі буде не просто схема об'єкта нерухомості, а чітке його зображення на поверсі відносно інших об'єктів, що додатково гарантує, що покупець отримає саме той об'єкт, який попередньо узгодив перед купівлею і в тому місці на поверсі, де планував.

5. Строк повернення покупцю коштів у разі дострокового припинення дії договору, який не може перевищувати 60 календарних днів. Слід зазначити, що небагато забудовників вказували на строки повернення грошей покупцю у разі дострокового припинення дії договору, або якщо і вказували, то прив'язували цей строк до моменту продажу об'єкта іншому покупцю, після чого і мав відбутись розрахунок з попереднім покупцем. А коли саме могло відбутись зазначене придбання, невідомо. Таким чином, забудовник намагався уникати добровільного повернення грошей або суттєво розтягував цей строк, що примушувало покупця звертатись до суду. Проте не все так однозначно. З однієї сторони законодавець обмежив строк для повернення грошових коштів шістьдесятьма днями, що покращує захищеність прав покупця, проте сума, яка підлягає поверненню, не конкретизується. Справа в тому, що забудовники часто передбачають величезні штрафні санкції у разі одностороннього розірвання договору за ініціативи покупця. В такому разі забудовник погоджується повернути покупцю його гроші, але за мінусом штрафних санкцій, що є необґрунтовано завищеними, а отже покупець поверне лише незначну частину сплачених коштів. В судовому порядку можна довести, що штрафні санкції не пропорційні до сплачених коштів, проте для цього покупець буде вимушений звертатись до суду.

– ч. 3 статті 13 Закону, передбачений обов'язок продавця ознайомити покупця із рядом відомостей та документами. Розповсюдженою є практика, коли забудовники намагаються балансувати між тим, щоб задовольнити інтерес покупців та надати їм інформацію про об'єкт будівництва, в той же час мінімізувати об'єм вказаної інформації. Законодавець вирішив «складнощі» забудовника і передбачив, що він має надати на ознайомлення, серед іншого, проектну документацію, експертизу проекту, містобудівні умови та обмеження та технічні умови. На даний час, здебільшого, всі ці документи мають перебувати у відповідних реєстрах, проте, звісно, набагато легше отримати їх безпосередньо від забудовника, ніж перевіряти реєстри. Тим більше, що на період воєнного стану доступ до реєстрів став обмеженим.

– ч 4 і частково ч. 5 статті 13 передбачені взаємні гарантії продавця та покупця в разі оплати вартості майбутнього об'єкта нерухомості в розстрочку. Якщо вартість майбутнього об'єкта нерухомості сплачується частинами, то право власності на такий об'єкт залишається за продавцем до моменту повного розрахунку покупця. В такому разі на об'єкт накладається обтяження, яке реєструється у відповідному реєстрі і фіксує неможливість відчуження об'єкта продавцем. Отже, навіть за відсутності прав на майбутній об'єкт нерухомості покупець забезпечений гарантіями виконання продавцем взятих на себе зобов'язань. В той же час, продавець має право, навіть за умо-

ви внесення покупцем часткової оплати, зареєструвати за ним право власності на майбутній об'єкт нерухомості. За таких умов законодавець дає право вже продавцю накласти обтяження на об'єкт, щоб покупець до моменту повної оплати не зміг здійснити його відчуження. Таким чином сторони можуть узгодити різні варіанти взаємодії при укладанні договорів з розстрочкою платежів. А також ч. 5 статті 13 Закону № 5091 визначено обов'язки продавця. То серед тих, на які варто звернути увагу, можна виділити наступні:

1. Видати довідку про повну сплату ціни майбутнього об'єкта нерухомості протягом трьох днів з дати звернення покупця. Дуже важливо, що законодавець конкретизує строки та порядок отримання такої довідки, оскільки без неї покупець не зможе зареєструвати право власності на об'єкт нерухомості.

2. Повернути покупцю надміру сплачені кошти, у разі якщо за результатами технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна фактична загальна площа об'єкта нерухомого майна виявиться меншою за площу, зазначену в договорі купівлі-продажу. Даний пункт з однієї сторони є не зовсім конкретним, оскільки не визначає строків повернення грошових коштів, проте основна ідея закладена в цей пункт в тому, що за будь-яких обставин продавець має повернути грошові кошти незважаючи на площу, на яку об'єкт нерухомості виявився менше, ніж встановлювалось договором. Забудовники часто зазначали, що поверненню підлягає вартість площі, на яку об'єкт нерухомості виявився меншим, ніж визначено договором, але за умови, що така площа перевищує певний відсоток від площі об'єкта. Найчастіше вказували від одного до трьох відсотків. Деякі забудовники зловживали своїм положенням і знаючи, що фактично збудують об'єкти меншої площі, вказували в договорах більшу площу, а потім не повертали надміру сплачені покупцем кошти за недоотримани метри, оскільки зменшення площі було в рамках того відсотка, який визначений в договорі. Ця площа начебто була незначною, але якщо взяти в масштабах всього будинку – це дуже суттєві гроші.

Законом введено ряд нових термінів, зокрема вперше з'явилося в законодавстві визначення хто такий «девелопер будівництва», окреслив способи залучення коштів для будівництва, визначив правила для цивільного обороту об'єктів незавершеного будівництва і майбутніх об'єктів нерухомості, але найголовніше, що цікавило завжди інвесторів/покупців майбутньої нерухомості, Закон виключив можливість подвійного продажу одного й того ж об'єкта майбутньої нерухомості, зокрема у статті ми говоримо про подільні об'єкти незавершеного будівництва – багатоквартирні будинки. Так, замовник будівництва чи девелопер зобов'язані реєструвати спеціальне майнове право на кожен майбутній об'єкт нерухомості (квартира, гаражний бокс, паркомісце). Без державної реєстрації, яка має відображатися у розділі Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, перший продаж замовник будівництва (девелопер) здійснити не зможе.

Як тепер бути інвесторам, покупцям майбутніх квартир (паркінгів, комерційної нерухомості), котрі займаються бізнес-діяльністю, що полягає у перепродажу таких майнових прав на майбутню нерухомість третім особам? Закон, зокрема, визначає два способи «передачі» спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості: 1) договори відчуження (купівля-продаж, міна, дарування тощо); 2) відступлення прав за договором купівлі-продажу.

Висновки. Договір між забудовником та покупцем завжди був предметом невдоволення покупців. Загалом деталізація положень договору між забудовником та покупцем несе суттєве збільшення гарантій для покупців та в певній мірі упорядковує форму договору, що має припинити ряд зловживань з боку забудовників. Законодавець суттєво покращив положення покупця (інвестора), передбачивши цілий ряд гарантій, які передбачені Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому». Такі гарантії захищають покупця та продавця від невиконання або неналежного виконання своїх обов'язків одна перед одною та мають важливе значення для досягнення встановленої при купівлі-продажі майнових прав мети кожної зі сторін.

Майнові права на об'єкти нерухомості, які ще не збудовані, стали важливим елементом правовідносин у сфері первинного ринку нерухомого майна. Закон № 5091 «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» запровадив нову законодавчу модель регулювання таких прав, визнавши можливість їх легального обороту, включаючи можливість бути предметом договору купівлі-продажу. Це стало суттєвим кроком до захисту інвесторів, прозорості будівельного ринку та зміцнення гарантій правовласників у майбутньому.

У ході дослідження встановлено, що майнові права мають ознаки цивільних прав, які виникають у контексті зобов'язальних правовідносин, але можуть бути предметом окремого правочину, в тому числі купівлі-продажу. Зміст таких прав включає очікування набуття речового права у майбутньому, що вимагає особливого підходу до забезпечення правочинності, правонаступництва та державної реєстрації.

Таким чином, майнові права як предмет договору купівлі-продажу повинні мати чітке правове закріплення, обмеження щодо змісту і обсягу, та гарантії захисту добросовісного набувача. Закон № 5091 став важливим кроком на шляху до врегулювання правових механізмів інвестування в будівництво та удосконалення правового режиму нерухомості, яка перебуває на стадії зведення.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Конституція України: Закон від 28.06.1996 № 254к/96-ВР // *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.
2. Цивільний Кодекс України: Закон України № 435-IV від 16 січня 2003 року. Верховна Рада України.
3. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15.08.2022 року № 2518-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>.
4. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 року № 1560-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text>.
5. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 року № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>.
6. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 року № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>.
7. Мотов Є. Характеристика майнових прав на об'єкти незавершеного будівництва та об'єкти, які будуть споруджені у майбутньому. Теоретико-прикладні проблеми правового регулювання в Україні: збірник матеріалів VI Всеукраїнської наук.-практ. конф. (м. Львів, 09 грудня 2022 р.) / за заг. ред. І.В. Красницького. Львів: Львівський державний університет внутрішніх справ, 2022. С. 337–340.
8. Спесівцев Д.С. Нотатки до проєкту закону про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому (№ 5091). Гармонізація законодавства України з правом Європейського Союзу: зб. тез доповідей Всеукраїнської наукової конференції, 17 квітня 2021 р. (м. Хмельницький). Хмельницький: ХНУ, 2021. С. 190–194.
9. 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.
10. Тріпунський Г.Я. Перспективи захисту та охорони прав інвесторів житлової нерухомості: судові та позасудові засоби. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету*. 2021. № 66. С. 103–107.
11. Постанова ВСУ від 30 січня 2013 року у справі № 6-168цс12. URL: https://zib.com.ua/ua/15297-postanova_verhovnogo_sudu_ukraini_vid_30012013_6-168cs12.html.
12. Як будувати за відсутності держреєстру речових прав на нерухоме майно? URL: <https://fima.org.ua/yak-buduvaty-za-vidsutnosti-derzhreyestru-rechovyh-prav-na-neruhome-majno>.