

УДК 347.122:347.214.2(477)

DOI <https://doi.org/10.32782/npnuola.v36.2025.5>*Н. Ю. Голубева*

КУПІВЛЯ-ПРОДАЖ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЯКІ БУДУТЬ СПОРУДЖЕНІ В МАЙБУТНЬОМУ: ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ, ОСНОВНІ ПРАВИЛА, ПРОБЛЕМИ

Постановка проблеми. Інвестування коштів в будь-який проект або будівництво завжди має певну ступінь ризику. Це залежить від отримання всіх необхідних документів для будівництва певного об'єкту, фінансового стану забудовника, його професійності й добросовісності та інших факторів. Нажаль правове регулювання у цій сфері дуже несистемне та пролобійоване різними групами ініціаторів із різними вузькими власними інтересами, що негативно вплинуло на ринок майнових прав щодо об'єктів незавершеного будівництва.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. В силу оновлення законодавства в досліджуваній сфері, що відбулися у зв'язку з набранням чинності Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» від 15 серпня 2022 року, вони ще не знайшли належного висвітлення у наукових джерелах, що може негативно позначитися на практиці застосування відповідних правових норм. На теперішній час література за обраною темою залишається вкрай обмеженою, вченими робляться поки обмежені окремі дослідження, що стосуються суті новел, так, слід відмітити дослідження Давидович А.В., Д.С. Спесівцева тощо.

Мета цього дослідження – здійснення аналізу правового регулювання, основних правил та проблем у сфері купівлі-продажу речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, за оновленим законодавством.

Виклад основного матеріалу.

І. Законодавство та практика застосування щодо обраної сфери дослідження до 2022 року. З 2005 року в Україні фактично існувала заборона на укладання прямих інвестиційних договорів з фізичними особами-інвесторами. Статтею 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» інвестування юридичними і фізичними особами в житлову нерухомість було передбачено (згідно із змінами від 15.12.2005 року) виключно через: фонди фінансування будівництва (далі – ФФБ), фонди операцій з нерухомістю (далі – ФОН), інститути спільного інвестування; шляхом емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва (натепер ці норми вилучено із тексту статті). Договір купівлі-продажу майнових прав не згадувався та замислом законодавця інших механізмів купівлі «повітряних» метрів, крім зазначених, не мало бути. Але досить швидко забудовники та девелопери почали укладати попередні договори,

договори комісії чи доручення на побудову квартир (абсолютна юридична нісенітниця), продажу майнових прав та інше.

Правила про емісію цільових корпоративних облігацій, погашення яких здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва містяться у ст. 13 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» від 23 лютого 2006 року. Для закріплення прав на конкретний об'єкт необхідно також укласти договір бронювання. Фінансування може відбуватися шляхом інвестування у ФФБ згідно Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19 червня 2003 року.

Найчастіше фінансування відбувалось за допомогою: попередніх договорів, прямих інвестиційних договорів, житлово-будівельні кооперативів, купівлі цільових облігацій, участі у ФФБ, деривативів на поставку нерухомості (майнових прав), форвардних контрактів та інститутів спільного інвестування. Відповідні органи реєстрували право власності на збудовані об'єкти, про неможливість прямого інвестування не згадувалось. Згідно п. 78 «Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», затв. постановою КМУ від 25.12.2015 р. № 1127, для державної реєстрації права власності на окреме індивідуально визначене нерухоме майно (квартира, житлове, нежитлове приміщення тощо), розміщене в об'єкті нерухомого майна, будівництво якого здійснювалось із залученням коштів фізичних та юридичних осіб, власником такого майна подається документ, що підтверджує набуття у власність особою закріпленого за особою об'єкта інвестування, передбачений законодавством (*інвестиційний договір, договір про пайову участь, договір купівлі-продажу майнових прав тощо*) (у редакції до 2021 року).

При цьому, як було вже зазначено, всупереч Закону України «Про інвестиційну діяльність», право власності реєструвалось за інвесторами при наявності інвестиційного договору, договору про пайову участь, договору купівлі-продажу майнових прав тощо. Закон явно ігнорувався, в тому числі, оскільки не був продуманим та справедливим до учасників ринку, невеликих забудовників, які не могли «собі дозволити» ФФБ, що в цілому привело не до впорядкування відносин у сфері забудови, а до розрізненого неузгодженого регулювання, ігнорування інтересів всіх учасників, від забудовників, вкладників, замовників до пересічних громадян, які продовжували інвестувати в об'єкти будівництва.

Впродовж всього часу, що описується, існували доволі чутливі ризики у інвестора, оскільки інвестор сплачував кошти за нерухомість, якої ще не існувало в натурі. По-перше, покупець не мав можливості відслідкувати продаж майнових прав на майбутній об'єкт іншій особі. По-друге, ризик недобудови будинку зберігався при будь-якому способі купівлі прав, навіть через ФФБ (через порушення при формуванні будівельної документації, припинене в судовому порядку право забудовника на земельну ділянку, фінансову неспроможність забудовника добудувати будинок тощо). По-третє, визнання договору недійсним за позовом зацікавленої особи (наприклад, забудовника). До основних ризиків не введеного в експлуатацію житла на будь-якому етапі будівництва, які

створюють можливості для корупції, можна віднести: відсутність дозволів на будівництво; відсутність права власності або права користування у замовника на земельну ділянку; договори оренди на земельну ділянку, що закінчуються найближчим часом; невідповідність цільового призначення земельної ділянки; наявність судових справ та арештів на земельних ділянках; невідповідність будівництва до містобудівних умов (етажність та висотність). За даними проекту Опендатабота з аналізу будівельної документації від 24 квітня 2024 року слідує, що 214 (54%) житлових комплексів (далі – ЖК), що будуються в Україні, мають судові процеси щодо земельних ділянок (всього проаналізовано майже 400 новобудов). Виявлено багато випадків непродовження оренди земельної ділянки (22 ЖК), а також щодо 9 ЖК в Реєстрі речових прав взагалі відсутня інформація про зв'язок землі із будівництвом [1].

II. Розвиток судової практики за обраною тематикою. Щодо судової практики відносно визнання права власності на недобудовані об'єкти – об'єкти інвестування, зазначимо, що Верховний Суд України (далі – ВСУ) не підтримував практику визнання таких прав за ст. 392 Цивільного кодексу України (далі – ЦК), оскільки за її правилами позов про визнання права власності може бути пред'явлено, по-перше, якщо особа є власником майна, але її право оспорується або не визнається іншою особою; по-друге, якщо особа втратила документ, який засвідчує її право власності. «З огляду на те, що відповідно до ст. 328 ЦК набуття права власності – це певний юридичний склад, з яким закон пов'язує виникнення в особи суб'єктивного права власності на певні об'єкти, суд при застосуванні цієї норми повинен встановити, з яких саме передбачених законом підстав чи в який передбачений законом спосіб позивачка набула права власності на спірний об'єкт та чи підлягає це право захисту в порядку, передбаченому ст. 392 ЦК» (постанови ВСУ від 18 лютого 2015 р. у справі № 6-244цс14; від 24 червня 2015 р. у справі № 6-318 цс15). У постанові ВСУ від 27 травня 2015 р. у справі № 6-159цс15 також підкреслено, що визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва, не прийнятого в експлуатацію, в судовому порядку нормами ЦК України чи іншими нормативними актами не передбачено.

Складнощі у інвесторів виникали і в тому випадку, якщо майнові права на об'єкт незавершеного будівництва були предметом іпотеки (див., наприклад, постанову ВСУ від 16.03.2016 р. у справі № 6-290цс16).

З 2021 року позиція ВС суттєво змінюється. Велика Палата ВС частково відступила від правового висновку ВСУ щодо обсягу прав інвестора на об'єкт інвестування, визначивши, що інвестор *після виконання умов інвестиційного договору набуває майнові права (тотожні праву власності) на цей об'єкт* і після завершення будівництва об'єкта нерухомості набуває права власності на об'єкт інвестування як первісний власник шляхом проведення державної реєстрації речових прав на зазначений об'єкт за собою. Забудовник позбавлений права відчужувати об'єкт інвестування на користь будь-якої іншої особи. *В разі порушення речових прав інвестора він має право на звернення до суду за їх захистом шляхом пред'явлення позову про визнання за ним його майнових прав та*

витребування своєї власності з незаконного володіння іншої особи (ст.ст. 392, 388 ЦК). Водночас не вимагається визнання недійсними нікчемних правочинів, які спрямовані на незаконне заволодіння майном інвестора іншими особами (ст. 228 ЦК) (постанова ВП ВС від 14 вересня 2021 року у справі № 359/5719/17).

Велика Палата ВС частково відступила від правового висновку ВСУ щодо способів захисту прав покупця за договором купівлі-продажу майнових прав на нерухоме майно, визначивши, що в тих випадках, коли об'єкт нерухомості *вже збудований та прийнятий в експлуатацію, проте покупцем не отримані правовстановлюючі документи у зв'язку із порушенням продавцем за договором купівлі-продажу майнових прав на нерухоме майно взятих на себе договірних зобов'язань щодо передавання всіх необхідних документів для оформлення права власності на квартиру, вартість якої сплачена покупцем в повному обсязі, та у разі невизнання продавцем права покупця на цю збудовану квартиру може мати місце звернення до суду з вимогою про визнання за покупцем права власності на проінвестоване (оплачене) ним майно відповідно до положень ст. 392 ЦК України* (постанова ВП ВС від 14 грудня 2021 року у справі № 344/16879/15-ц).

Як бачимо, хаотичне законодавче регулювання у сфері новобудов, способів їх набуття та захисту прав інвесторів, значно впливала на ринок майбутніх об'єктів нерухомості. Судова практика не могла вирішити проблеми, що накопичились, потрібно було кардинально змінювати регулювання, яке б передбачало чіткі та захищені механізми набуття об'єктів нерухомості, які будуються.

III. Сучасне правове регулювання. Нова законодавча ера в регулюванні купівлі-продажу майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості. 10.10.2022 року набрав чинності Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» від 15.08.2022 р. (далі – Закон). Дія цього Закону поширюється на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами об'єкта незавершеного будівництва, *право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто після набрання чинності* цим Законом.

Відтепер все змінилось: механізми фінансування, суб'єкти залучення коштів, способи залучення коштів, передбачено нові гарантії захисту прав інвесторів, в тому числі, гарантійні «метри», тобто «замороження» частини об'єкта будівництва, правила про купівлю-продаж прав на майбутній об'єкт та реєстрація прав, передбачено повну публічність інформації про відповідну сферу («Все і всі в Реєстрі!»).

3.1. Цим Законом регулюється залучення коштів від фізичних і юридичних осіб для будівництва житлових та нежитлових об'єктів та передбачено два нових об'єкти прав, які реєструються у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – ДРРП): права на майбутній об'єкт нерухомості і спеціальне майнове право. Закон передбачає взаємодію ДРРП з будівельним реєстром (Єдина державна електронна система у сфері будівництва, далі – ЄДЕССБ) у сфері реєстрації, а саме коли

запрацює відповідний функціонал спеціальне майнове право з'явиться автоматично з моменту реєстрації права на виконання будівельних робіт на всі квартири, машино-місця тощо, які передбачені проектом та буде зареєстровано «гарантійну частку». Тому всі відчуження цих об'єктів будуть відбуватися так само як і щодо інших об'єктів нерухомості – за участі нотаріуса. Автоматична взаємодія двох цих реєстрів поки не реалізована та відбувається в «ручному» режимі (не засобами реєстру) за участі реєстратора. Як тільки об'єкт буде прийнятий в експлуатацію два зазначених реєстри забезпечать автоматичну реєстрацію права власності на об'єкт нерухомості.

3.2. Згідно ст. 6 Закону пряме чи опосередковане залучення (інвестування, фінансування) замовником будівництва, девелопером будівництва, управителем ФФБ коштів від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управлінні, для спорудження об'єкта нерухомого майна з подальшим набуттям такими особами права власності на відповідні об'єкти нерухомого майна **може здійснюватися виключно** в такий спосіб:

1) шляхом укладення договорів купівлі-продажу неподільних об'єктів незавершеного будівництва чи майбутніх об'єктів нерухомості (частки неподільного об'єкта незавершеного будівництва, далі – МОН): замовником будівництва, який є юридичною особою або ФОП; девелопером будівництва, який є юридичною особою;

2) шляхом укладення договорів про участь в ФФБ;

3) шляхом емісії цільових корпоративних облігацій, погашення яких здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва відповідно до Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» з умовою передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва відповідно до укладеного нотаріального договору між замовником будівництва та власником таких облігацій про резервування (бронювання) об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва. До такого договору застосовуються вимоги щодо договору купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва або МОНу (перший продаж).

Ці вимоги не поширюються на випадки фінансування об'єктів, що споруджуються виключно за рахунок власних, кредитних або позикових коштів замовника будівництва та/або девелопера будівництва.

Таким чином, крім традиційних цільових облігацій та ФФС, залучення коштів для спорудження об'єкта нерухомого майна від юридичних та фізичних осіб можливе **тільки шляхом укладення договорів купівлі-продажу неподільних об'єктів незавершеного будівництва або МОНів і тільки замовником будівництва або девелопером** (вимоги до останніх також передбачені цим законом).

Це положення значно впливає на ринок «майбутніх» квартир, офісів тощо. І хоч у законодавстві, що діяло до цього, теж було обмежено коло правочинів щодо цих об'єктів, але ці правила постійно порушувались. Але за цим законом це буде *неможливо*, адже всі майбутні об'єкти реєструються певним чином, про що мова бути йти нижче (чого не було раніше), а всі правочини в цій сфері мають бути нотаріально посвідчені (зрозуміло, що нотаріус не посвідчить договір, щодо майбутніх об'єктів, який супере-

чить цьому Закону), а тому того «асорті», із різного роду договорів при продажу майбутніх метрів, які ми бачили раніше при простій письмовій формі цих правочинів, не буде.

3.3. Для розуміння предмету правочинів у цій сфері необхідно відрізняти:

1. Об'єкти незавершеного будівництва: 1) **подільний** об'єкт незавершеного будівництва — об'єкт нерухомого майна, який буде споруджено в майбутньому (будівля, споруда), щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт та який не прийнято в експлуатацію, за умови що **у складі такого об'єкта проектною документацією на будівництво передбачено не менше двох МОНів**. Тобто йдеться про об'єкт, який містить окремі частини, які в майбутньому стануть самостійними об'єктами права власності, житловими чи нежитловими, наприклад житлова багатоповерхівка, бизнес-центр, торгівельний центр тощо, але це може бути і будиночок, в якому після завершення будівництва будуть всього дві квартири — він також буде вважатися подільним об'єктом незавершеного будівництва; 2) **неподільний** об'єкт незавершеного будівництва — об'єкт нерухомого майна, який буде споруджено в майбутньому (будівля, споруда), щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт та який не прийнято в експлуатацію, за умови що **у складі такого об'єкта відсутні МОНи**. Неподільні об'єкти незавершеного будівництва поділяються на неподільні житлові об'єкти незавершеного будівництва та неподільні нежитлові об'єкти незавершеного будівництва. Наприклад, «приватний» будинок, цех, склад тощо.

2. Майбутній об'єкт нерухомості (МОН) — 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, машино-місце тощо).

МОНи поділяються на: майбутні об'єкти житлової нерухомості (квартира, інше житлове приміщення тощо); майбутні об'єкти нежитлової нерухомості (гаражний бокс, інше нежитлове приміщення, машиномісце тощо).

Таким чином: подільний об'єкт незавершеного будівництва — багатоквартирний будинок, як правило; МОН — квартира, машиномісце, комора; неподільний об'єкт незавершеного будівництва — приватний будинок, цех, магазин, майстерня тощо. Відчужуватись ці об'єкти тільки за умови реєстрації спеціального майнового права в ДРРП.

3. «Спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, МОН» — різновид майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, МОН, яке полягає у:

1) **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;

2) праві особи, за якою зареєстровано таке право, **вимагати закінчення будівництва об'єкта** (у тому числі об'єкта, складовою частиною якого є МОН) 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.

Окремим об'єктом обігу спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва не являється, а закріплює правоможності володільця речового права. Продати це спеціальне майнове право у відриві від прав на об'єкти незавершеного будівництва чи МОН неможливо, оскільки воно автоматично слідує за ними: кому належать права на об'єкти незавершеного будівництва чи МОН – тому й належать спеціальні майнові права. Згідно ст. 4 Закону об'єктами спеціального майнового права є: 1) неподільні об'єкти незавершеного будівництва; 2) подільні об'єкти незавершеного будівництва; 3) МОН. На спеціальне майнове право поширюються гарантії щодо захисту права власності (у тому числі усунення перешкод у здійсненні спеціального майнового права; визнання спеціального майнового права у разі його невизнання, порушення, оспорування; визнання права власності після прийняття в експлуатацію об'єкта). Тобто допущено застосування ст. 392 ЦК як для об'єкта після добудови, так і спеціального майнового права.

Застосування інших способів захисту права власності поки нами не вбачається, оскільки в протилежному випадку ми допустимо пряме зіткнення зобов'язальних наслідків порушення договору (не забуваємо, що його передача відбувається за договором, тому саме в його умовах та в нормах договірних права маємо шукати наслідки порушення) та речових наслідків.

3.4. Заяву про державну реєстрацію спеціального майнового права забудовник має створити у ЄДЕССБ. Заяву отримує державний реєстратор в електронній формі шляхом взаємодії між ЄДЕССБ і ДРРП. У жовтні 2023 у ДРРП вперше було зареєстровано спеціальне майнове право на МОН [2]. У ЄДЕССБ стала доступна опція перегляду відомостей про МОНи, об'єкти незавершеного будівництва та отримати всю інформацію про них, в тому числі про наявність права на виконання будівельних робіт, проектної документації на будівництво, містобудівних умов та обмежень у таких розділах порталу: Договір щодо організації та фінансування будівництва; Відомості про визначення гарантійної частки та розподіл прав; Заява про реєстрацію майнового права в ДРРП[3].

Згідно ч. 4 та 6 ст. 4 Закону *первинна державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва* здійснюється за замовником будівництва, а на МОН – за замовником будівництва та/або девелопером будівництва. **Об'єкт незавершеного будівництва, МОН належить особі, за якою зареєстровано спеціальне майнове право на такий об'єкт.** Такий об'єкт може належати одній або декільком особам (у тому числі з визначенням часток кожної з таких осіб).

Згідно ч. 7 ст. 4 Закону при переході спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва або МОН (крім пер-

шого продажу) або обтяження речових прав, зареєстрованого на користь покупця, який сплатив частково ціну за неподільний об'єкт незавершеного будівництва або МОН, до правонабувача одночасно переходять права та обов'язки покупця за відповідним договором купівлі-продажу або договором про участь у ФФБ. Такий правонабувач вважається покупцем/довірителем.

Щоб не виникло хибного уявлення із вислову законодавця, що «об'єкти незавершеного будівництва переходять шляхом передачі прав на них», пояснимо, що тут не зовсім вдало сформульовано інше – доля договору, а саме його суб'єктів, яка залежить від володільця спеціального майнового права, цей вислів не відмінняє сказаного нами раніше, що окремим об'єктом обігу спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва не являється, а закріплює правоможності володільця речового права.

Згідно ст. 3 Закону право власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва виникає відповідно до закону з моменту державної реєстрації такого права, якщо одночасно дотримано вимоги: 1) наявність у замовника будівництва права власності/права користування земельною ділянкою, на якій споруджується відповідний об'єкт; 2) набуто право на виконання будівельних робіт; 3) проведено технічну інвентаризацію неподільного об'єкта незавершеного будівництва.

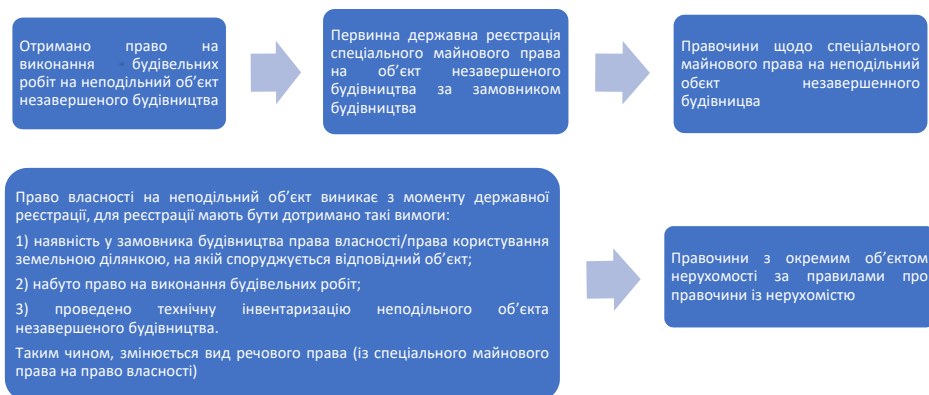
Не допускається державна реєстрація права власності на подільні об'єкти незавершеного будівництва та МОНи. Тому, **об'єктом права власності не може бути подільний об'єкт незавершеного будівництва в цілому**. Натомість у ст. у Закону визначено правила оборотоздатності об'єкта незавершеного будівництва, МОНів. **Неподільний об'єкт незавершеного будівництва може перебувати у цивільному обороті лише за умови державної реєстрації права власності або спеціального майнового права**, або обтяження на користь особи, яка сплатила частково ціну такого об'єкта, у ДРРП. **Подільний об'єкт незавершеного будівництва** може перебувати у цивільному обороті, тільки щодо: 1) правочинів, пов'язаних із зміною замовника будівництва; 2) обтяження майна іпотекою відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» та звернення стягнення на такий предмет іпотеки; 3) обтяження, визначеного абзацом сьомим частини другої статті 27-2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Такі правочини та/або дії можуть бути вчинені лише за умови державної реєстрації спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва у ДРРП. **МОН** може перебувати у цивільному обороті лише **за умови державної реєстрації спеціального майнового права** або обтяження на користь особи, яка сплатила частково ціну такого об'єкта, у ДРРП.

Таким чином, окремим предметом правочину подільний об'єкт незавершеного будівництва (наприклад, багатоповерхівка чи бізнес-центр в цілому) бути не може, окрім декількох виключень не пов'язаних із їх продажем, а його складові (окремі квартири чи офіси – МОНи) – можуть. Подільний об'єкт в обороті існує фактично тільки як сукупність окремих

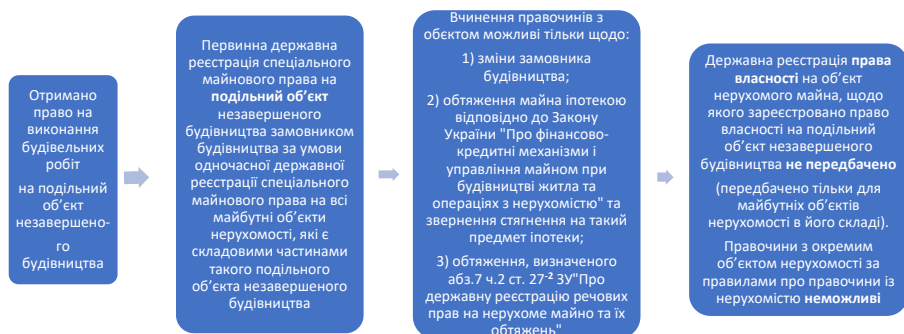
об'єктів, та самостійного значення для обороту не має, відчуженню підлягають МОНи (окремі квартири, бокси, офіси у подільних об'єктах).

Право першого відчуження МОН виникає з моменту державної реєстрації за замовником будівництва/девелопером будівництва спеціального майнового права на всі МОНи в ньому. Тобто він реєструє всі, наприклад, 200 квартир та 30 офісних приміщень, на себе, і тільки потім може їх продавати іншим особам (вже на практиці створюють спеціальні «продажні» компанії, яким продають за допомогою договору про перший продаж об'єкти, а вони вже продають кінцевим продавцям за вищу ціну, як це було і раніше, адже практично всі забудовники мали подібні компанії з продажу).

3.5. Оборотоzdатність **неподільного** об'єкта незавершеного будівництва виникає з моменту реєстрації спеціального майнового права (етап 2 на малюнку, на етапі 4 – такий об'єкт стає об'єктом права власності та його оборотоzdатність регулюється звичайними правилами про оборот об'єктів права власності, об'єктів нерухомості):

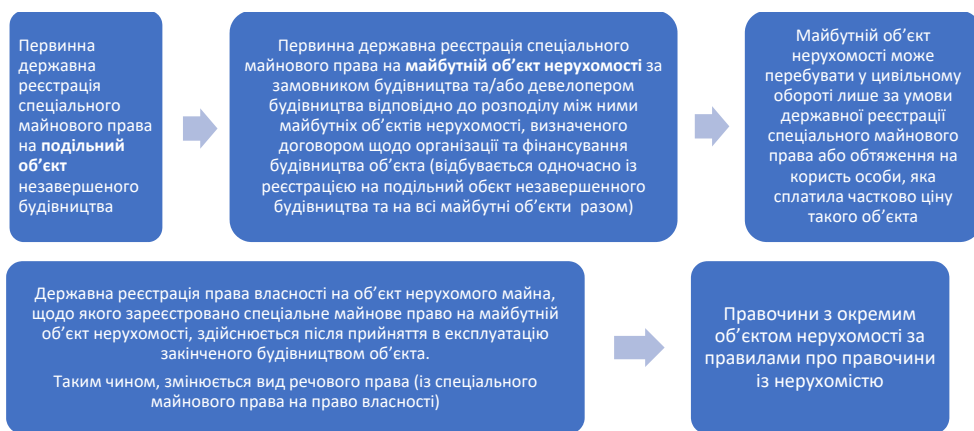


Оборотоzdатність подільного об'єкта незавершеного будівництва також виникає з моменту реєстрації спеціального майнового права, але така оборотоzdатність дуже обмежена, так, такий об'єкт може бути відчужений в цілому шляхом зміни замовника будівництва:



Згідно ч. 4 ст. 27³ Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» під час проведення державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право на МОН, автоматично програмними засобами ведення ДРРП проводиться державна реєстрація **припинення спеціального майнового права замовника будівництва на подільний об'єкт** незавершеного будівництва.

Оборотоздатність **майбутнього об'єкта нерухомості** (етап 2 на малюнку, на етапі 4 – такий об'єкт стає об'єктом права власності та його оборотоздатність регулюється звичайними правилами про оборот об'єктів права власності, об'єктів нерухомості):



Згідно ч. 1 ст. 16 Закону та ч. 1 ст. 27³ Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право на неподільний об'єкт незавершеного будівництва або МОН, здійснюється автоматично програмними засобами ведення ДРРП у день отримання з ЄДЕССБ відомостей про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (відповідної черги будівництва/пускового комплексу) у порядку електронної інформаційної взаємодії між ДРРП та ЄДЕССБ (на сьогодні цей функціонал ще не працює – див. Перехідні положення Закону).

3.6. Дуже важливою новелою у законодавство є правила про гарантійну частку, які посилюють захист прав інвесторів у МОНи. Гарантійна частка будівництва об'єкта нерухомого майна – сукупність МОНів, 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).

У Постанові КМУ «Про визначення мінімального розміру гарантійної частки будівництва об'єктів нерухомого майна» від 03.01.2023 № 8 визначено мінімальний розмір гарантійної частки будівництва об'єктів нерухомого майна у відсотковому відношенні до сукупної (загальної) площі МОНів у подільному об'єкті незавершеного будівництва (черзі/пусковому комплексі) відповідно до проектної документації на будівництво у розмірі: 10 відсотків – для м.м. Києва, Дніпра, Львова, Одеси та Харкова; 5 відсотків – для інших населених пунктів [4].

3.7. Поява терміну «спеціальне майнове право» у цьому Законі, відповідно потягло зміни у Законі України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». Так, «майновими правами визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності..., а також спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості...». Цікаво, що поняття «майно» також доповнено: «майном, яке може оцінюватися, вважаються об'єкти в матеріальній формі..., об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості...» (ст. 3 в редакції Закону № від 15.08.2022).

3.8. Важливою новелою є те, що **всі** правочини щодо купівлі-продажу, відступлення «повітряних метрів» тепер мають відбуватися тільки за допомогою нотаріуса, що є дуже позитивним моментом, хоч і таким, що здорожчує вчинення таких правочинів. Так, згідно п. 3. ст. 3 Декрету КМУ № 7-93 «Про державне мито» за посвідчення договорів відчуження об'єктів незавершеного будівництва, МОНів, договорів резервування (бронювання) об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництвомито складає не більше 1 мінімальної заробітної плати.

3.9. Стаття 8 Закону регулює важливе питання публічності щодо подільного об'єкта у незавершеного будівництва (багатоквартирний будинок). У разі якщо будівництво об'єкта нерухомого майна (багатоквартирного будинку) здійснюється із залученням недержавних коштів (прямого або опосередкованого) фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, для подальшого набуття такими особами права власності на відповідні об'єкти нерухомого майна, замовник будівництва, девелопер будівництва чи управитель ФФБ зобов'язані розмістити на своїх веб-сайтах інформацію (див. текст ст. 8). Ця інформація розміщується замовником будівництва, девелопером, управителем ФФС на своєму веб-сайті **до укладення** першого договору щодо відчуження МОНу. Санкції за порушення вимог щодо розкриття інформації передбачено ст. 8 Закону.

Згідно змін до Закону України «Про рекламу» передбачено вимоги до реклами об'єктів житлового будівництва з метою залучення коштів фізичних та юридичних осіб (у тому числі в управління) для спорудження таких об'єктів (ст.ст. 8, 25¹), право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто після набрання чинності Законом.

3.10. Щодо об'єктів незавершеного будівництва, які почали будуватися до набуття чинності Законом: 1) Дія цього Закону поширюється на об'єкти, **право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто після набрання чинності** цим Законом, але згідно Перехідних положень Закону за рішенням замовника будівництва дія цього Закону може бути поши-

рена на об'єкти будівництва та їх складові частини, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо), **право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності цим Законом**, у порядку (у тому числі в частині передачі таких об'єктів в іпотеку) та з урахуванням особливостей, визначених Кабінетом Міністрів України (відповідний порядок затв. постановою КМУ від 13 червня 2023 р. № 596); 2) Правочини щодо інвестування та фінансування будівництва об'єктів відповідно до законодавства, яке діяло **до набрання чинності цим Законом**, зберігають чинність до повного виконання сторонами своїх зобов'язань за такими правочинами; 3) Інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано до набрання чинності цим Законом, з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, може здійснюватися виключно через ФФБ, ФОН, інститути спільного інвестування, а також шляхом емісії цільових корпоративних облігацій, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва. Інші способи фінансування будівництва таких об'єктів визначаються виключно законом. Забороняється залучення від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, коштів з метою інвестування та фінансування будівництва об'єкта нерухомого майна, щодо якого відсутнє право на виконання будівельних робіт або зупинено будівельні роботи до усунення порушень законодавства у сфері містобудівної діяльності.

Тому ризик визнання недійсними чи неукладеними низки прямих договорів, які укладались раніше зберігаються. Недобросовісні забудовники можуть спробувати скинути з себе тягар своїх зобов'язань, хоча практика ВС стала доволі суворою до таких недобросовісних спроб, але ризики залишаються у добросовісних інвесторів, які вклали кошти у новобудови не через механізми зазначені у цьому пункті Перехідних положень (вони збігаються із тими, що були передбачені вже нечинними правилами ст. 5 Закону України «Про інвестиційну діяльність»).

Також перехідними положеннями (п.8) вирішено питання щодо асоційованих членів кооперативів.

3.11. Щодо правового регулювання у сфері новобудов, то натеper, крім, звичайно, Закону України “Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому” треба враховувати наступні підзаконні акти: 1) «Порядок поширення дії Закону України “Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому” на об'єкти будівництва та їх складові частини, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машино-місце тощо), право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності зазначеним Законом», затв. постановою КМУ від 13.06.2023 № 596; 2) «Про визначення мінімального розміру гарантійної частки будівництва об'єктів

нерухомого майна», постанова КМУ від 03.01.2023 № 8; 3) «Деякі питання реалізації Закону України “Про гарантування речових прав на об’єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому”, постанова КМУ від 21.04.2023 р. № 378, якою затверджено декілька Переліків щодо основних технічних характеристик подільного об’єкта незавершеного будівництва, інформація про який розміщується на веб-сайтах замовника; щодо основних конструктивних елементів та інженерного обладнання; відомостей про МОНи, які продано та які продаються, інформація про які розміщується на веб-сайтах замовника будівництва, девелопера будівництва (за наявності), управителя ФФБ (за наявності) тощо; 4) «Порядок ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, затв. постановою КМУ від 23.06.2021 р. № 681; 5) «Порядок присвоєння адрес об’єктам будівництва, об’єктам нерухомого майна», затв. постановою Кабінету УМУ від 7.07.2021 р. № 690; 6) «Порядок затвердження проектів будівництва і проведеної їх експертизи», затв. постановою КМУ від 11.05.2011 р. № 560; 7) «Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу – діяльності з управління майном для фінансування об’єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю», рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку 13.05.2021 р. № 274 тощо.

3.12. Дослідимо також цивільно-правову характеристику договорів щодо об’єктів незавершеного будівництва і МОНів, які опосередковують залучення коштів фізичних та юридичних осіб (тут ми не будемо торкатися договори про участь у ФФБ чи купівлі-продажу цільових облігацій, які існували і до прийняття цього Закону).

Договір купівлі-продажу неподільного об’єкта незавершеного будівництва чи МОН (перший продаж) регулюється ст. 13 Закону. Але фактично йдеться про два різновиди договору, щодо яких передбачені однакові правила, але відрізняється предмет договору: 1) **договір купівлі-продажу неподільного об’єкта незавершеного будівництва (вперше); 2) договір купівлі-продажу МОН (вперше).**

Уточнення в Законі про «перший продаж» необхідне, щоб відокремити його від подальшого відступлення прав за договором, оскільки у подальшому права на об’єкти можуть відчужуватися шляхом відступлення прав за первісним договором.

Згідно ст. 2 Закону *неподільний об’єкт* незавершеного будівництва може перебувати у цивільному обороті лише за умови державної реєстрації права власності (у цьому випадку він не відчужується за правилами про договір, який ми зараз аналізуємо) або спеціального майнового права, або обтяження на користь особи, яка сплатила частково ціну такого об’єкта, у ДРРП на нерухоме майно.

МОН може перебувати у цивільному обороті лише за умови державної реєстрації спеціального майнового права або обтяження на користь особи, яка сплатила частково ціну такого об’єкта, у ДРРП.

Щодо *подільного об’єкта* незавершеного будівництва, як вже зазначалось, він не може перебувати у цивільному обороті, а тому щодо нього може відбуватися тільки правочин щодо заміни забудовника (за правилами ст.12 Закону).

Укладення договору про перше відчуження можливе: 1) за наявності у замовника будівництва права власності/права користування земельною ділянкою; 2) за наявності діючих містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки; 3) за наявності діючого права на виконання будівельних робіт; 4) за відсутності факту зупинення виконання будівельних робіт до усунення порушень законодавства у сфері містобудівної діяльності; 5) за відсутності факту прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта; 6) за наявності визначеної гарантійної частки; 7) за відсутності обтяження речових прав на подільний об'єкт незавершеного будівництва (крім обтяження, визначеного абз. 7 ч. 2 ст. 27² Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та ст. 10 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю») – у разі укладення договору про відчуження МОН (ч. 3 ст. 11 Закону).

Цивільно-правова характеристика договору: договір оплатний (це різновид купівлі-продажу, а тому не може бути безоплатним), строковий, сіналагматичний, консенсуальний (не тільки передача самого об'єкту нерухомості відбудеться у майбутньому, коли будівництво завершиться, а й передача спеціального майнового права покупцю на МОН шляхом державної реєстрації за покупцем є обов'язком продавця, а значить буде відбуватися після укладення договору, хоч і фактично одночасно із ним).

3.13. Сторони. Продавець. Згідно ст. 10 Закону право першого відчуження об'єкта незавершеного будівництва або МОН (у тому числі з метою прямого або опосередкованого залучення коштів для будівництва об'єкта) належить: 1) замовнику будівництва/девелоперу будівництва, за яким зареєстровано спеціальне майнове право на відповідний об'єкт, крім випадків відчуження МОН через ФФБ; 2) управителю ФФБ, за яким зареєстровано право довірчої власності на отриманий в управління МОН.

При цьому продавець може укладати такі договори тільки, якщо це замовник будівництва, який є юридичною особою або фізичною особою – підприємцем, або девелопером будівництва, який є юридичною особою. Згідно ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» замовник будівництва – фізична чи юридична 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. У разі виконання підготовчих/будівельних робіт щодо багатоквартирного будинку замовником будівництва може бути об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або управитель багатоквартирного будинку чи житлово-будівельний (житловий) кооператив, який здійснюватиме утримання такого будинку на підставі рішення (договору) співвласників багатоквартирного будинку.

Право першого відчуження об'єкта незавершеного будівництва або МОНу виникає з моменту: 1) державної реєстрації за замовником будівництва права власності/спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва – у разі відчуження неподільного об'єкта незавершеного будівництва або його частки (крім МОН); 2) державної реєстрації за замовником будівництва/девелопером будівництва спеціаль-

ного майнового права на всі МОНи в ньому – у разі відчуження МОНу (крім випадку, визначеного п. 3); 3) державної реєстрації за замовником будівництва спеціального майнового права на всі МОНи, а в разі відчуження МОНів через ФФБ – з моменту державної реєстрації за управителем ФФБ права довірчої власності на отримані в управління МОНи.

Об'єкт незавершеного будівництва, МОН належить особі, за якою зареєстровано спеціальне майнове право на такий об'єкт. Такий об'єкт може належати одній або декільком особам (у тому числі з визначенням часток кожної з таких осіб) (ч. 6 ст. 4 Закону), тобто може бути як в частковій так і спільній власності. Це ніяк не робить такий об'єкт подільним (для неподільного), оскільки право на окрему частку у подільному об'єкті незавершеного будівництва та частка у праві на річ – речі різні.

Покупець – будь-який правочиноздатний суб'єкт цивільного обороту.

Договір про відчуження об'єкта незавершеного будівництва чи МОНу, який укладається з фізичною особою, не може містити умови, які є несправедливими згідно із Законом України «Про захист прав споживачів» (ч. 5 ст. 11 Закону).

3.14. Предмет та істотні умови договору. Неподільний об'єкт незавершеного будівництва (крім неподільних об'єктів незавершеного будівництва, щодо яких зареєстровано право власності) та **майбутній об'єкт нерухомості** може бути предметом договору про відчуження за умови дотримання вимог, визначених ст.ст. 2 (щодо оборотоздатності) та 10 (щодо вимог до суб'єктів та необхідності державної реєстрації спеціального майнового права) цього Закону (ч. 1 ст. 11 Закону).

Істотними умовами договору купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва чи МОНу (перший продаж), крім умов, передбачених ч. 1 ст. 13 (вище), є: 1) *відомості про замовника будівництва та девелопера будівництва*; 2) *назва об'єкта*, відповідно до документа, що дає право на виконання будівельних робіт; 3) *вид будівництва* (нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт); 4) *відомості про земельну ділянку*; 5) *номер відомостей про спеціальне майнове право* замовника будівництва у ДРРП; 6) *основні технічні характеристики об'єкта*; б) загальна площа об'єкта, функціональне призначення та площа окремих приміщень у складі об'єкта; в) кількість поверхів; г) опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання; г) клас енергоефективності згідно з енергетичним сертифікатом; 7) *ідентифікатор об'єкта будівництва* (закінченого будівництвом об'єкта) в ЄДЕССБ; 8) *графічне зображення розташування об'єкта* на генеральному плані об'єкта будівництва (крім об'єктів, що споруджуються на підставі будівельного паспорта забудови земельної ділянки); 9) інформація про те, що *продаж* неподільного об'єкта незавершеного будівництва чи МОНу є *першим*; 10) *адреса*; 11) у разі купівлі-продажу МОНу додатково зазначаються: а) назва МОНу (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо); б) основні технічні характеристики МОН; в) ідентифікатор об'єкта будівництва в ЄДЕССБ; г) номер відомостей про спеціальне майнове право на МОН у ДРРП; 12) *графічне зображення схеми будівельного плану* неподільного об'єкта незаверше-

ного будівництва чи МОНу із зазначенням назви та площі всіх його приміщень, розміщення об'єкта на поверсі; 13) відомості про *відсутність речових прав третіх осіб* та обтяжень; 14) *ціна* або спосіб її визначення; 15) *запланований квартал та рік прийняття в експлуатацію*; 16) *відомості про укладення між замовником будівництва та девелопером будівництва договору про організацію та фінансування будівництва* об'єкта; 17) підстави та порядок зміни істотних умов договору; 18) підстави та порядок *дострокового припинення дії* договору; 19) строк *повернення покупцю коштів* у разі дострокового припинення дії договору та ще 9 умов, див. – ч. 2 ст. 11 Закону.

Звичайно не всі з цих умов є істотними умовами договору з точки зору доктрини (наприклад, номери телефонів, найменування сторін тощо – це реквізити договору, а не його умови, але такий зміст статей спеціальних законів про істотні умови вже став традиційним для українських законів та може буде віднесено до недоліків законодавчої техніки).

Переддоговірні обов'язки прямо передбачено Законом, так, продавець (замовник будівництва, девелопер будівництва, управитель ФФБ) на вимогу покупця зобов'язаний ознайомити його з різними відомостями та документами, які зазначені ч. 3 ст. 11 Закону.

3.15. Форма договору – письмова та нотаріальне посвідчення (ч. 4 ст. 11 Закону), а вчинення правочинів з порушенням вимог зазначених у ч. 8 ст. 11 Закону тягне нікчемність.

Відтепер письмові чи будь-які інші правочини щодо об'єктів незавершеного будівництва, які незареєстровані (майнове право на них) безумовно будуть нікчемними. Для об'єктів, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто після набрання чинності цим **Законом, не передбачено інших механізмів відчуження, право власності на такий об'єкт просто не буде зареєстровано ні реєстратором, ні за рішенням суду, ніяких лазівок не може бути.**

Згідно абз. 4 ч. 1 ст. 635 ЦК попередній договір щодо купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва або МОНу також підлягає нотаріальному посвідченню. Згідно ч. 5 цієї статті будь-які платежі на підтвердження зобов'язання за попереднім договором щодо купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва або МОНу, а також встановлення інших фінансових зобов'язань сторін, крім штрафних санкцій, за попереднім договором купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва або МОНу не допускаються. Нотаріальному посвідченню підлягає і договір управління нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, МОН (ст. 1031 ЦК).

Згідно ст. 55 «Про нотаріат» договори про відчуження у об'єктів незавершеного будівництва та МОН, право на виконання будівельних робіт щодо яких виникло після набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», посвідчуються з урахуванням вимог зазначеного закону та згідно ст. 46¹ нотаріус під час вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, МОН обов'язково використовує також відомості з ДРРП, Державного земельного кадастру та ЄДЕССБ.

Згідно п. 3 с. 3 Декрету КМУ від 21.01.1993р. № 7-93 «Про державне мито» за посвідчення договорів відчуження об'єктів незавершеного будівництва, МОН, договорів резервування (бронювання) об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва, передбачених ч. 1 ст. 13 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» складає не більше 1 мінімальної заробітної плати. Згідно ст. 3 Закону Країни «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» однією із засадами державної реєстрації прав є одночасність вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, МОНом та державної реєстрації прав.

3.16. Зміст зобов'язання з договору.

Обов'язки продавця (ч.5 ст. 13 Закону):

По-перше, забезпечити будівництво та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, зокрема шляхом укладення договору про організацію та фінансування будівництва об'єкта.

По-друге, забезпечити передачу покупцю неподільного об'єкта незавершеного будівництва чи МОНу шляхом проведення державної реєстрації спеціального майнового права на ім'я покупця, який повністю сплатив ціну об'єкта, протягом 5 робочих днів з дня сплати відповідних коштів.

По-третє, забезпечити проведення державної реєстрації обтяження речових прав на неподільний об'єкт незавершеного будівництва чи МОНу нерухомості на користь покупця, який сплатив частково ціну, протягом 3 робочих днів з дня внесення першого платежу.

По-четверте, забезпечити проведення державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкт на ім'я покупця, який частково сплатив ціну, з одночасною державною реєстрацією обтяження речових прав на неподільний об'єкт незавершеного будівництва чи МОН на свою користь протягом 5 робочих днів з дня часткової сплати в обсязі, визначеному договором, — якщо договором передбачено передачу покупцю об'єкта шляхом державної реєстрації спеціального майнового права до повної сплати ціни.

По-п'яте, забезпечити проведення державної реєстрації припинення обтяження речових прав на неподільний об'єкт незавершеного будівництва чи МОН, зареєстрованого на користь замовника будівництва, девелопера будівництва відповідно до п. 4 цієї частини, ціна якого повністю сплачена покупцем, протягом п'яти робочих днів з дня сплати відповідних коштів.

По-шосте, видати на вимогу покупця, який повністю сплатив ціну неподільного об'єкта незавершеного будівництва чи МОНу, довідку про повну сплату ціни, що підтверджує право покупця на державну реєстрацію спеціального майнового права на відповідний об'єкт, протягом трьох робочих днів з дня звернення покупця за такою довідкою.

У разі відмови продавця або залишення без відповіді заяви про видачу довідок, факт оплати може бути встановлений у судовому порядку.

По-сьоме, забезпечити проведення державної реєстрації припинення обтяження речових прав на об'єкт нерухомого майна, зареєстрованого на користь замовника будівництва, девелопера будівництва відповідно до ч. 3 ст. 27-3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», щодо якого між продавцем та покупцем

проведено остаточні розрахунки, протягом 5 робочих днів з дня проведення остаточних розрахунків.

По-восьме, забезпечити передачу відповідно до закону покупцю у власність та в натурі об'єкта нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

По-дев'яте, видати власнику об'єкта нерухомого майна, з яким проведено остаточні розрахунки за об'єкт нерухомого майна, довідку, що підтверджує проведення остаточних розрахунків, що є підставою для зняття обтяження речових прав на об'єкт незавершеного будівництва, визначеного абз. 7 ч. 2 ст. 27⁻² Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (п. 11 ст. 17 Закону).

У разі відмови продавця або залишення без відповіді заяви про видачу довідки, факт оплати може бути встановлений у судовому порядку.

По-десяте, 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 (ч. 9 ст. 17 Закону).

По-одинадцять, продавець протягом 30 календарних днів з дня прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта зобов'язаний забезпечити повідомлення власника об'єкта нерухомого майна про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та необхідність приймання-передачі об'єкта нерухомого майна (ч.ч. 1, 2 ст. 17 Закону).

По-дванадцять, забезпечити підключення закінченого будівництвом об'єкта до інженерних мереж на постійній основі (абз. 2 п. 1 ч. 1 ст. 13 Закону).

Згідно ст. 19 Закону ризик випадкового знищення та випадкового пошкодження об'єкта незавершеного будівництва, МОНу, об'єкта нерухомого майна *до передачі власнику об'єкта нерухомого майна за актом приймання-передачі несе продавець*. Також згідно ст. 876 ЦК власником об'єкта будівництва або результату інших будівельних робіт є замовник (замовник будівництва у розумінні ст. 7 Закону), якщо інше не передбачено законом або договором.

Обов'язки покупця:

По-перше, сплатити ціну неподільного об'єкту незавершеного будівництва чи МОНу в розмірі та строки зазначені у договорі (ч. 1 ст. 13 Закону).

Згідно ч. 4 ст. 13 Закону **спеціальне майнове право** на неподільний об'єкт незавершеного будівництва чи МОН, сплата ціни якого відповідно до договору **здійснюється покупцем частинами, до моменту повної сплати ціни залишається у продавця** (крім випадків, якщо договором передбачено перехід до покупця спеціального майнового права до повної сплати ціни).

Перехід спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва чи МОН від продавця до покупця здійснюється після повної сплати покупцем ціни такого об'єкта (крім випадків, якщо договором передбачено перехід до покупця спеціального майнового права до повної сплати ціни). Таке право переходить до покупця з моменту державної реєстрації за покупцем спеціального майнового права.

По-друге, прийняти неподільний об'єкт незавершеного будівництва чи МОН шляхом державної реєстрації на ім'я покупця спеціального майнового права на такий об'єкт (ч. 1 ст. 13 Закону).

По-третє, прийняти у власність та в натурі об'єкт нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (ч. 1 ст. 13 Закону).

Власник об'єкта нерухомого майна має право у 15-денний строк з дня отримання акта підписати акт приймання-передачі об'єкта нерухомого майна із зазначенням інформації про відсутність претензій щодо об'єкта нерухомого майна або подати у письмовій формі свої обґрунтовані зауваження до об'єкта нерухомого майна та щодо виявлених будівельних недоліків.

За наявності у власника об'єкта нерухомого майна обґрунтованих зауважень до об'єкта нерухомого майна та щодо виявлених будівельних недоліків продавець зобов'язаний забезпечити безоплатне усунення недоліків у 15-денний строк з дня подання зауважень або в інший узгоджений сторонами строк чи забезпечити безоплатне повторне виконання робіт, щодо яких допущено недоліки, встановлення обладнання чи виготовлення непоставленої чи пошкодженої речі (обладнання) не нижчої якості. Зауваження власника об'єкта нерухомого майна можуть бути відхилені, якщо вони ґрунтуються на недостовірній інформації або не відповідають вимогам законодавства чи договору. Перебіг строків виконання зобов'язань власника об'єкта нерухомого майна зупиняється на час усунення недоліків.

Якщо після дворазового письмового попередження (з перервою не менше 10 робочих днів) власника об'єкта нерухомого майна про необхідність підписання акта приймання-передачі об'єкта нерухомого майна власник об'єкта нерухомого майна необґрунтовано ухиляється від підписання акта, об'єкт нерухомого майна вважається переданим власнику об'єкта нерухомого майна на десятий робочий день після другого попередження.

Попередження про необхідність підписання акта приймання-передачі об'єкта нерухомого майна надається власнику об'єкта нерухомого майна особисто під розписку або надсилається поштовим відправленням з описом вкладення та повідомленням про вручення.

Днем вручення попередження про необхідність підписання акта приймання-передачі об'єкта нерухомого майна є: 1) день вручення попередження власнику об'єкта нерухомого майна під розписку; 2) день вручення власнику об'єкта нерухомого майна поштового відправлення; 3) день проставлення у поштовому повідомленні відмітки про відмову отримати попередження чи відмітки про відсутність особи за адресою для листування згідно з договором чи повідомленням державного реєстратора речових прав на нерухоме майно. У разі недосягнення згоди з питань передачі об'єкта нерухомого майна спір вирішується в судовому порядку (п.п. 2-7 ст. 17 Закону).

По-четверте, у разі якщо за результатами технічної інвентаризації встановлено факт перевищення фактичної загальної площі об'єкта нерухомого майна над площею, зазначеною у договорі купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва чи МОНу (перший продаж), власник об'єкта нерухомого майна зобов'язаний у строк, визначений догово-

ром купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва чи МОНу, доплатити продавцю грошові кошти в сумі, що дорівнює вартості частини площі, яка перевищує зазначену в договорі, якщо інше не встановлено законом. Доплата коштів здійснюється виходячи з ціни 1 кв.м. загальної площі (іншої вимірної одиниці) неподільного об'єкта незавершеного будівництва чи МОНу, передбаченої у договорі, на підставі розрахунку, наданого продавцем (п. 10 ст. 17 Закону).

Друге та наступні відчуження неподільного об'єкта незавершеного будівництва або МОНу власником спеціального майнового права можливі:

1) за згодою замовника будівництва та/або девелопера будівництва, та/або управителя ФФБ – якщо власник спеціального майнового права сплатив частково ціну неподільного об'єкта незавершеного будівництва чи МОНу;

2) без згоди замовника будівництва та/або девелопера будівництва, та/або управителя ФФБ – якщо власник спеціального майнового права повністю сплатив ціну МОНу (ч. 1 ст. 14 Закону).

Форма договору – письмова та нотаріальне посвідчення.

Одночасно з вчиненням правочину щодо другого та наступного відчуження неподільного об'єкта незавершеного будівництва або МОНу до нового власника спеціального майнового права переходять всі права та обов'язки покупця/довірителя за договором купівлі-продажу МОНу (перший продаж) або договору про участь у ФФБ. Внесення змін до договору або укладення нового договору не вимагається. Відбувається зміна кредитора (щодо прав) та боржника (щодо обов'язків) у відповідних договорах.

У ст. 14 Закону визначені істотні умови договору про друге та наступні відчуження неподільного об'єкта незавершеного будівництва або МОНу. Вони співпадають із наведеними вище істотними умовами купівлі-продажу (першого продажу), за виключенням відсутності в переліку п.п. 8, 12, 14-26, що пояснюється тим, що договір про перший продаж не припиняється, а новий покупець вступає в права та обов'язки його сторони для якої всі визначенні в цих пунктах умови вступають в силу. Відрізняється тільки п. 9, оскільки він передбачає уточнення про те, що відчуження не є першим.

До договору про друге та наступні відчуження неподільного об'єкта незавершеного будівництва або МОНу додається договір купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва або МОНу (перший продаж) чи договір про участь у ФФБ.

У с.15 Закону регулюються особливості **відступлення** покупцем прав за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва або МОНу, щодо якого **сплачено частково ціну** та зареєстровано обтяження речових прав на користь покупця – за згодою продавця у договорі другого чи подальшого продажу, а також за згодою продавця за договором першого продажу.

Форма договору про відступлення прав – письмова та нотаріальне посвідчення.

Припинення договору – за загальними підставами. Спеціальні підстави передбачено ст. 18 Закону.

1. Розірвання договору на вимогу покупця (за відсутності іншої домовленості – у судовому порядку) у разі: 1) порушення строку прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (у тому числі складовою якого є МОН) більш як на 6 місяців, крім випадків, якщо таке порушення зумовлено обставинами непереборної сили; 2) зміни без згоди покупця проектної документації на будівництво подільного об'єкта незавершеного будівництва, до складу якого входить МОН, якщо така зміна потребує узгодження з покупцем відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

2. Розірвання договору на вимогу продавця (за відсутності іншої домовленості – у судовому порядку) у разі порушення покупцем встановленого договором терміну внесення платежів більше 3 разів протягом календарного року, при цьому кожне таке прострочення повинно становити не менше 14 календарних днів.

3. Розірвання договору шляхом односторонньої відмови продавця (без звернення до суду) у разі: 1) прострочення внесення покупцем першого платежу більш як на 30 календарних днів; 2) прострочення внесення покупцем наступних платежів більш як на 45 календарних днів.

За умови, що на день розірвання договору не внесено або внесено не в повному обсязі відповідний платіж.

Одностороння відмова продавця від договору купівлі-продажу неподільного об'єкта нерухомого майна або МОНу (перший продаж) в інших випадках не допускається.

Продавець, який має намір розірвати договір купівлі-продажу в односторонньому порядку, зобов'язаний письмово повідомити про це покупця шляхом: 1) вручення повідомлення покупцю особисто під розписку; 2) поштовим відправленням з описом вкладення та повідомленням про вручення; 3) передачі заяви про розірвання договору нотаріусом.

Одностороннє розірвання договору є підставою для зняття обтяження речових прав, зареєстрованого на користь покупця, який сплатив частково ціну.

У разі розірвання договору з усіх підстав, зазначених вище продавець зобов'язаний повернути покупцю кошти, фактично сплачені за об'єкт у строки, визначені договором.

Наприкінці наведемо ще декілька важливих, на нашу думку, тез. Концепція та цілі Закону зрозумілі, але шляхи досягнення їх не завжди можуть бути визнані коректними. Так, пропонується вважати, що до створення об'єкту нерухомості, на яке може бути зареєстроване право власності, існує об'єкт незавершеного будівництва, який сам по собі може бути відчужений за умови реєстрації спеціального майнового права на нього. При цьому на цей об'єкт існує речове право, яке може бути обтяжене (наприклад, див. формулювання ч. 1 ст. 11 Закону). Саме спеціальне майнове право на МОН є також різновидом речових прав за ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

При цьому, що являється предметом договору, достеменно виявити не вдається. Так, згідно ч. 3 ст. 11 Закону відчуженню підлягають речові права на об'єкти незавершеного будівництва, а згідно ч. 4 цієї статті самі об'єкти. Тобто об'єкт незавершеного будівництва, який може поки існує тільки в проектній документації набуває самостійної оборотоздатності у цивільному обороті окремо від речових чи майнових прав на нього. Крім того, викликає заперечення виникнення взагалі речових прав на об'єкти, які ще не стали речами, а можуть ніколи і не з'явитися. Майнові права як такі, що можна описати як права вимоги до замовника будівництва, більш точно описують суть цього майбутнього об'єкту, а не майнові права у дивному розумінні майнових прав за ст. 190 ЦК (а саме: невідомий науці вид майнових прав як різновид речових прав, який ввели в 2005 році в ЦК, щоб досить невдало назвати, що передається в іпотеку у об'єктах на стадії будівництва).

Згідно ст. 13 Закону предметом договору все ж таки є сам об'єкт незавершеного будівництва, при цьому згідно абз 3 п. 1 ч. 1 ст. 13 за договором купівлі-продажу МОН (перший продаж) продавець зобов'язується забезпечити передачу покупцю МОНу шляхом державної реєстрації за покупцем спеціального майнового права на такий об'єкт. Крім інших обов'язків (побудувати, прийняти в експлуатацію, підключити об'єкт до інженерних мереж, передати у власність та в натурі об'єкт – обов'язки самі по собі досить нетипові для договору купівлі-продажу, але це все буде потім, при виконанні цього нетипового договору) продавець МОНу має передати предмет договору покупцю, що визначено як «передача покупцю неподільного об'єкта незавершеного будівництва або МОНу шляхом державної реєстрації за покупцем спеціального майнового права» – то що передається об'єкт (а його ще не існує) чи право? Очевидно – право, то чому ж саме воно і не названо предметом договору? Покупець багато разів у законі названий як «власник спеціального майнового права», але стає він ним через окремий акт «передачі права», при цьому ніякої іншої передачі взагалі не відбувається, оскільки об'єкту не існує в природі. Очевидно, що продається спеціальне майнове право, але так прямо в законі не зазначено, оскільки така передача пов'язана із повною оплатою об'єкту (розробники вочевидь не хотіли нічого «передавати» без повної оплати). Але незрозуміло в чому проблема, адже це зовсім не унікальна ситуація в цивільному праві, коли за об'єкт, який передається у власність чи інше право, сплата буде відбуватися потім чи частинами, заборона відчуження спеціального майнового права цілком забезпечує права продавця до повної сплати за договором. Тобто за цим договором передається щось, що не існує, а те що може бути передано – не передається до повної сплати. Якщо покупець оплачує частинами він взагалі нічого не отримує, окрім гарантії, що МОН не буде нікому проданий (проводиться державна реєстрація обтяження речових прав на МОН). Це якісь новий предмет договору купівлі-продажу (чи це не договір купівлі-продажу чи невірно визначений його предмет)! Особливо це яскраво проявляється у ст. 14 Закону, в якій йдеться про наступні відчуження МОНів, згідно ч. 3 якої одночасно з вчиненням правочину щодо другого та наступного відчуження МОНу до нового власника спеці-

ального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва або МОНу переходять всі права та обов'язки покупця/довірителя за договором купівлі-продажу МОНу (перший продаж). Такий новий власник спеціального майнового права на МОН вважається покупцем/довірителем за договором першого продажу. Тобто купуючи об'єкт – стаєш власником спеціального майнового права (то що ж продається? Звичайно – спеціальне майнове право і не потрібно вгадувати зайвого). Поки новий власник не оплатив повністю – продавець за договором першого продажу має право на заборону відчуження права, а не навпаки.

Взагалі, розуміємо розробників, з тією плутаниною, що у нас відбулась із майновими та речовими правами, а ще й намагаючись регулювати купівлю-продаж майбутніх речей в такій чутливій сфері як будівництво – задача не із простих. І це ми ще доктринально не пояснили, природу обов'язку передачі в натурі квартири після її здачі в експлуатацію (МОН перестає існувати, спеціальне майнове право зникає, з'являється щось схоже на заміну виконання – передача в натурі об'єкту та реєстрація права власності на об'єкт нерухомості).

Звичайно у Законі є дуже позитивні норми: неможна буде продавати «повітряні метри» без отримання всіх необхідних для будівництва документів (будівельний реєстр просто «не дозволить» зареєструвати спеціальне майнове право), чіткі вимоги до реклами об'єктів, передбачені переддоговірні обов'язки, передбачено неможливість потім продати об'єкти, які були визначені для загального користування (наприклад, для зберігання велосипедів чи дитячих колясок як окреме нежитлове приміщення під комерційне використання тощо), визначається адреса майбутнього об'єкту (не буде розбіжностей у номерах квартир), не можна продати дві квартири як одну чи навпаки, оскільки замовник будівництва повністю буде залежати від затвердженої проектною документації, він має повністю визначити до останнього нюансу та квадратного метру як будуть виглядати приміщення, неможна буде продати технічне приміщення з розташованою нижче квартирою як дворівневу квартиру, неможливий подвійний продаж об'єктів, неможливо загубити документи, права інвестора реєструються у публічному реєстрі, що унеможливорює втрату цього права (якщо не брати до уваги якісь можливі злочинні дії з реєстром) і так далі.

Але окремо зауважимо, що не відповідають цілям закону механізми запобігання шахрайству в цій сфері. Норми Закону не можуть запобігти недобудові з різних причин об'єкту незавершеного будівництва, так, покупець залишиться зі своїм спеціальним майновим правом, зможе ним володіти та розпоряджатися (але хто купить його, якщо об'єкт заморожено!?), навіть «гарантійні метри» можуть допомогти тільки у випадку, якщо недобудова складає незначний відсоток від будівництва, та ніщо не заважає забудовнику продавати МОНи та витрачати кошти як завгодно, та ніколи так і недобудувати об'єкт. А у володільців спеціального майнового права є тільки право вимагати добудувати.

Зрозуміло, що Закон головним чином направлений на виведення з тіні цих відносин, держава бажає знати хто і кому продає. Раніше (і зараз для будинків, право на виконання будівельних робіт на які отримано

до 10.10.22 року), держава «не бачила» хто купував та за яку ціну, оскільки примірники договорів були тільки у «вкладника» та продавця (забудовника чи, як правило, спеціально створеної компанії-продавця), не отримувала податків за відступлення прав за договором. Тапер будь-який правочин в цій сфері (окрім тих, де будівництво відбувається за власні кошти) має укладатися нотаріально із відповідними витратами та прозорістю. Але чи стали права інвесторів більш захищеними? Не запроваджено ні механізмів контролю за витрачанням коштів забудовниками та девелоперами, ні банківської гарантії чи страхування. Ми отримали поки тільки більш ефективний та прозорий механізм контролю за правочинами в цій сфері. Так, не буде класичних пірамід чи продажу без відповідних будівельних дозволів, на кшталт Еліта-центру, оскільки взагалі продаж можливий після отримання дозволу на будівництво та реєстрації спеціального майнового права, крім взагалі якихось кримінальних випадків, але головної цілі – захисту вкладених коштів інвесторів, думаємо, досягнуто в повній мірі не буде.

Висновки і перспективи подальших досліджень. Таким чином, новими правилами щодо відчуження та цивільного обороту об'єктів незавершеного будівництва запроваджено суттєві новели у законодавство: 1) правила про укладання договорів купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва чи МОНу (перший продаж) та відступлення прав за договором як з точки зору об'єкту, сторін договору, так і широкого кола обов'язків сторін та підстав розірвання договорів; 2) всі правочини щодо купівлі-продажу, відступлення відповідних об'єктів тепер мають відбуватися тільки нотаріально; 3) правила про публічність щодо подільного об'єкту у незавершеного будівництва (вимоги про розміщення інформації на веб-сайтах широкого кола інформації) та вимог до реклами об'єктів житлового будівництва з метою залучення коштів фізичних та юридичних осіб; 4) правила про гарантійну частку, які посилюють захист прав інвесторів у МОНи.

З цим законом неможливий подвійний продаж об'єктів, втрата документів, права інвестора реєструються у публічному реєстрі, що унеможливорює втрату цього права (якщо не брати до уваги якісь можливі злочинні дії з реєстром), зареєстрований МОН може бути предметом іпотеки, можливе відступлення прав на МОН без згоди забудовника, не можна змінювати проект без згоди покупця. Але є і суттєві мінуси для інвестора, податки при перепродажу (напевне вони будуть вираховуватися як і при звичайному продажу об'єкту нерухомості на вторинному ринку в залежності від строку володіння об'єктом та кількості продаж в рік: 6,5% податок на доходи фізичних осіб та військовий збір +2% пенсійний фонд та держмити).

У запропонованому механізмі продажу об'єктів незавершеного будівництва є і недоліки. Варто враховувати, що ці норми не захистять в повній мірі споживача від недобудови об'єкту, покупець залишиться зі спеціальним майновим правом, зможе ним володіти та розпоряджатися, вимагати добудови та введення в експлуатацію, але реальний зміст такого права буде дуже сумнівний, єдиний бонус – непотрібно нікому доводити його

існування. Варто було б ввести обов'язкове страхування відповідальності забудовника чи надання банківської гарантії, щоб дійсно досягти цілей, що зазначені у преамбулі Закону.

Література

1. Більш ніж половина українських новобудов мають суди по землі. Масштабний проєкт Опендатобота з аналізу будівельної документації. URL: <https://opendatobot.ua/analytics/realty-problems>

2. Докладніше див.: *Голубева Н.Ю.* Новачі у сфері купівлі-продажу речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому // Договори в умовах миру та війни (до дня народження Володимира Луця): Матеріали всеукраїнської конференції. За заг. ред. Харитонova Є.О. – Фенікс. 2023

3. Портал державної електронної системи у сфері будівництва. URL: <https://e-construction.gov.ua/reestr>

4. Про визначення мінімального розміру гарантійної частки будівництва об'єктів нерухомого майна, Постанова Кабінету Міністрів України від 03.01.2023 р. № 8. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/8-2023-%D0%BF#Text>

Анотація

Голубева Н. Ю. Купівля-продаж речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: правове регулювання, основні правила, проблеми. – Стаття.

У статті досліджено особливості правового регулювання у сфері купівлі-продажу речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, за оновленим законодавством (Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» від 15 серпня 2022 року) та проблемних питань застосування цих норм на практиці. Констатовано, що правове регулювання у цій сфері, до оновлення законодавства, було дуже несистемне, що негативно вплинуло на ринок майнових прав щодо об'єктів незавершеного будівництва.

Виокремлено та досліджено суттєві наступні новели щодо відчуження та цивільного обороту об'єктів незавершеного будівництва: 1) нові правила про укладання договорів купівлі-продажу та відступлення прав за договором як з точки зору об'єкту, сторін договору, так і широкого кола обов'язків сторін та підстав розірвання договорів; 2) обов'язкова нотаріальна форма правочинів; 3) правила про публічність щодо об'єкту та вимог до реклами об'єктів житлового будівництва з метою залучення коштів фізичних та юридичних осіб; 4) правила про гарантійну частку. Підкреслено, що за цим законом неможливий подвійний продаж об'єктів, втрата документів, права інвестора реєструються у публічному реєстрі, що унеможливорює втрату цього права, зареєстрований об'єкт може бути предметом іпотеки, можливе відступлення прав на об'єкт без згоди забудовника, не можна змінювати проєкт без згоди покупця. Виокремлені суттєві мінуси для інвестора, зокрема, збільшаться податки при перепродажу. Досліджені недоліки запропонованого механізму та доведено, що ці норми не захистять в повній мірі споживача від недобудови об'єкту та запропоновано ввести обов'язкове страхування відповідальності забудовника чи надання банківської гарантії, щоб дійсно досягти цілей, що зазначені у преамбулі Закону.

Ключові слова: зобов'язання, інвестування, майнові права, договірні відносини, будівництво, купівля-продаж речових прав, об'єкти нерухомого майна, купівля-продаж нерухомості, девелопмент.

Summary

Golubeva N. Yu. Purchase and sale of property rights to real estate objects that will be constructed in the future: legal regulation, basic rules, problems. – Article.

The article examines the features of legal regulation in the field of purchase and sale of property rights to real estate objects that will be constructed in the future, under the updated legislation (Law of Ukraine “On Guaranteeing Property Rights to Real Estate Objects That Will Be Constructed in the Future” dated August 15, 2022) and problematic issues of applying these norms in practice. It is stated that legal regulation in this area, before the

update of the legislation, was very unsystematic, which negatively affected on the market of property rights regarding objects of unfinished construction. The following significant novelties regarding the alienation and civil turnover of objects of unfinished construction are identified and investigated: 1) new rules for concluding the purchase and sale agreements and assignment of rights under the agreement both from the point of view of the object, the parties of the agreement, and a wide range of obligations of the parties and grounds for termination of agreements; 2) mandatory notarial form of transactions; 3) rules on publicity regarding the object and requirements for advertising of housing construction objects in order to attract funds from individuals and legal entities; 4) rules on the guarantee share. It is emphasized that under this law, double sale of objects, loss of documents, investor rights are registered in a public register, which makes it impossible to lose this right, a registered object may be the subject of a mortgage, assignment of rights to the object is possible without the developer's consent, the project cannot be changed without the buyer's consent. Significant disadvantages for the investor are identified, in particular, taxes will increase upon resale. The shortcomings of the proposed mechanism are investigated and it is proven that these norms will not fully protect the consumer from incomplete construction of the object and it is proposed to introduce mandatory liability insurance of the developer or the provision of a bank guarantee in order to truly achieve the goals specified in the preamble to the Law.

Key words: obligations, investment, property rights, contractual relations, construction, purchase and sale of property rights, real estate, purchase and sale of real estate, development.