

УДК 347.121.2:347.214.2(477)»364»

DOI <https://doi.org/10.32782/chc.v056.2025.6>

Перейман В'ячеслав Юрійович,

здобувач вищої освіти ступеня доктора філософії

Міжнародного гуманітарного університету

ORCID ID: 0009-0001-3574-7062

ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПЕРЕХОДУ МАЙНОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ЗА ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИМИ ДОГОВОРАМИ

Постановка проблеми. Інвестиції в будівництво в останнє десятиліття стали для наших співгромадян однією з можливостей розв'язати житлову проблему. На сьогоднішній день існують різні способи інвестування у будівництво, хоча жоден із них не є цілком безпечним як для забудовника, так і для інвестора, про що свідчать і практика будівництва, і судова практика [6]. Крім того, ведення бойових дій на території України ускладнює повноцінний контроль власників речових прав на нерухоме майно активно, раціонально та ефективно здійснювати свої права, що активізує діяльність шахраїв – на сьогоднішній день існує ряд схем незаконного вилучення нерухомості [16].

Як зазначає В. Халява, системність і глобальний рівень правопорушень щодо майнових прав інвесторів у будівельній сфері набули загальнонаціонального характеру: від гучних та нерозкритих злочинів шахрайства із вкладеннями у об'єкти, що споруджуються – до випадків позбавлення права власності іноземних інвестиційних компаній, що надзвичайно шкодить міжнародному іміджу України [30, с. 75].

Довгий час в юридичній літературі та загальній публіцистиці не припинялися спори щодо легітимності договорів щодо відчуження майнових прав на нерухоме майно, ступеня їх ризикованості, форми та змісту, а також податкового навантаження на такий об'єкт як майнові права [6; 12; 26; 1]. Як зазначає І. Столярчук, перспективними напрямками змін законодавства в сфері обігу майнових прав залишаються встановлення контролю держави за обігом майнових прав на ще не створені об'єкти нерухомості, чіткого порядку використання забудовниками залучених в інвесторів на будівництво коштів, гарантій добування об'єкта у випадку банкрутства чи ліквідації компанії-збудовника, оформлення документів на прийняття в експлуатацію вже збудованих та навіть заселених будинків, а також врегулювання

питань з підключенням їх до інженерних мереж тощо [25].

На сьогоднішній день більшість питань щодо правової природи таких договорів була знята прийняттям Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», яким було визначено особливості цивільного обороту об'єктів незавершеного будівництва і майбутніх об'єктів нерухомості та який за своєю метою спрямований на гарантування речових прав на такі об'єкти [20]. Не дивлячись на те, що Закон набув чинності ще у 2022 році, лише зараз його норми стають актуальними для забудовників та майбутніх власників нерухомості [29].

Про актуальність наукового осмислення проблематики теми дослідження свідчить неабиякий інтерес практичних працівників до питань стабілізації правозастосування в даній сфері – так, Комітет Асоціації правників України з нерухомості та інфраструктури 17 травня провів захід «Практичні проблеми реалізації Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, що будуть споруджені в майбутньому»».

Таким чином, вважаємо актуальним для наукового осягнення цивільно-правових відносин в сфері здійснення та розпорядження майновими правами на нерухоме майно, а **метою** даного дослідження є визначення проблемних моментів та перспектив правового регулювання та практики правозастосування в сфері переходу майнових прав на нерухоме майно за цивільно-правовими договорами.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Юридичні колізії, котрі наразі існували (а на думку практикуючих правників продовжують існувати), не тільки не сприяли захисту прав інвесторів, але і створювали перешкоди на іпотечному ринку банківських послуг, коли об'єкт застави перебував під ризиком подвійного продажу. Такі суттєві прогалини у будівельному, цивільному та госпо-

дарському законодавстві зумовлюють актуальність наукових досліджень у даному напрямку [30, с. 75]. Проблематиці правового регулювання договірних та позадоговірних відносин в сфері майнових прав на нерухоме майно присвячені нещодавно опубліковані роботи таких дослідників як В. Антанійчук, В. Головченко, Н. Гришанова, В. Крат, А. Мартиненко, А. Мельник, Д. Спесівцева, А. Ткаченко, В. Халява. Однак, аналіз наявних досліджень лише свідчить про актуальність питань проблематики теми та появу значного коли питань теоретичного та практичного характеру, які залишаються нагальними для осмислення або набувають додаткової актуальності в умовах зміни законодавства та формування нової правозастосовчої практики.

Питання примусового відчуження об'єктів права власності в умовах воєнного стану та потреби належного матеріально-технічного забезпечення Збройних сил України неодноразово піднімалися в науковому середовищі, однак примусове відчуження майна в контексті об'єктів майна, відмінних від речей (до яких відносяться і майнові права) залишилось поза науковим пошуком. Для прикладу, А. Остапенко в своєму дослідженні «Майнові права як об'єкт примусового відчуження у період воєнного стану» [18] розглядає випадки примусового відчуження корпоративних прав в умовах воєнного стану, однак невизначеною залишається доля майнових прав на нерухоме майно в контексті їх примусового відчуження.

Виклад основного матеріалу. Стаття 177 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) серед об'єктів цивільних прав називає майнові права, які відповідно до ч. 2 статті 190 ЦК України визначаються речовими правами. Як зазначає В. Васильєва, майновим правом має визнаватися міра можливої поведінки уповноваженої особи, змістом якої є претендування на вчинення зобов'язаною особи дій щодо передання об'єкта та утримання третіх осіб від посягання на нього. Це – право набути майнове благо у власність в майбутньому, внаслідок задоволення вимоги боржником [4, с. 240].

Широке розповсюдження договірних конструкцій щодо передачі майнових прав на нерухоме майно пов'язане певною мірою зумовлене необхідністю врегулювати цивільно-правові відносини, які виникають між інвестором і забудовником. Згідно таких договорів інвестор після вкладання коштів в будівництво об'єкта нерухомості отримує обсяг прав на нерухомість, яка будується, а отже

й певний рівень захисту власних прав та законних інтересів щодо нерухомого майна, яке буде створено шляхом будівництва [10].

Однак не слід отождествлювати майнові права як об'єкти цивільних прав з правами вимоги, адже останні є лише різновидом майнових прав, не вичерпуючи їх [8, с. 22]. Слід також зазначити на похідний характер майнових прав на нерухоме майно, адже майновому праву інвестора характерний стан залежності від дій зобов'язаної особи, зв'язок із майном існує опосередковано через забудовника, а не напряму [4, с. 240].

Майнові права в науці цивільного права визнаються окремим оборотоздатним об'єктом, тобто майнові права можуть виступати об'єктом правовідносин «динамічного характеру» (зобов'язальних, спадкових тощо), які опосередковують їх перехід від одного суб'єкта до іншого і виступають складником системи правовідносин цивільного обороту [8, с. 22].

До ознак майнових прав відносять: відчужуваність майнових прав; оборотоздатність об'єктів цивільних прав; відсутність нерозривного зв'язку із суб'єктами цивільних правовідносин; можливість їх грошової оцінки, грошового виразу [14].

Водночас законодавство не є статичною категорією, воно постійно розвивається, змінюється та вдосконалюється, та як наслідок, разом із законодавством змінюються підходи Верховного Суду до вирішення спірних питань [33]. Так, Ухвалою КГС ВС від 07.11.2023 у справі № 907/619/20 визнано, що майнові права не є частиною матеріального об'єкта, а, отже, не є фактичним володінням частиною матеріального об'єкта. Касаційний господарський суд відступив від висновків ВП ВС, уточнивши висновок щодо застосування ст. 317, 387 ЦК, викладений у постанові ВП ВС від 23.11.2021 у справі № 359/3373/16-ц, а саме – чи може особа, яка набула майнові права на нерухоме майно вважатися такою, що до неї перейшло право володіння майном, яким незаконно заволоділа інша особа, та чи застосовується віндикація власником таких майнових прав з метою повернення йому володіння майном як матеріальним об'єктом, оскільки майнові права не є частиною матеріального об'єкта [34].

З набранням чинності Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» на теренах нашої держави запрацював механізм реєстрації спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості. Спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва

або майбутній об'єкт нерухомості – це різновид майнового права, який дає змогу зафіксувати факт належності об'єкта фізичній або юридичній особі, надає їм можливість розпоряджатися цим об'єктом навіть на початкових етапах будівництва [22].

В умовах порівняно високих ризиків для інвесторів втратити вкладені у будівництво житлової нерухомості кошти або зіштовхнутись із проблемами, пов'язаними з незавершенням спорудження багатоквартирного житлового будинку замовником (забудовником) чи невиконанням ним своїх зобов'язань із передання збудованого житла інвесторам, виникає гостра потреба у створенні нових або вдосконаленні наявних юридичних механізмів забезпечення, охорони та захисту суб'єктивних цивільних прав відповідних осіб щодо об'єктів інвестування [24, с. 99].

Фахівці Офісу ефективного регулювання BRDO, які брали участь у розробці Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення порядку надання адміністративних послуг у сфері будівництва та створення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва», який і став спробою вирішення існуючих в сфері проблем, називають серед найрозповсюдженіших зловживань в сфері відчуження майнових прав на нерухоме майно багаторазові продажі одного об'єкта нерухомості різним покупцям одночасно, одностороння зміна забудовником технічних характеристик майбутньої квартири, відсутність дієвого захисту прав інвесторів у випадку виникнення будь-яких проблем у забудовника до закінчення будівництва [3].

Законом «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» введено ряд нових термінів (зокрема «девелопер будівництва»), окреслено способи залучення коштів для будівництва, визначено правила для цивільного обороту об'єктів незавершеного будівництва і майбутніх об'єктів нерухомості, але найголовніше, положення цього закону виключили можливість подвійного продажу одного й того ж об'єкта майбутньої нерухомості [29].

На сьогоднішній день існує цілий ряд проблем щодо подальшого розвитку правового регулювання ринку первинної нерухомості [11]. Відповідно до свідчень експертів ринку інвестицій в первинну нерухомість, головним фактором змін на вітчизняному ринку первинної нерухомості стала війна, адже руйнування житла пере-

вищує обсяги нового будівництва, а активність та ефективність діяльності забудовників суттєво знизилася. Окрім безпекових ризиків, на тенденцію розвитку ринку впливають фінансові фактори (девальвація гривні, інфляція, зниження купівельної спроможності); дефіцит матеріалів і логістика (руйнування виробництва ускладнило постачання будівельних ресурсів); перебої з електроенергією: забудовники змушені адаптуватися до відключень; руйнування житлового фонду (понад 7% об'єктів пошкоджено або знищено, що впливає на довіру покупців) [28].

В умовах повномасштабного вторгнення та воєнного стану значним чином актуалізуються проблематика питання відчуження майнових прав на нерухоме майно з наступних причин:

- явище вимушеного переміщення (ВПО) та тенденція до виїзду за кордон зумовили необхідність термінового, дистанційного або представницького відчуження майнових прав на нерухоме майно;
- неодноразова проблема функціонування та доступу до державних реєстрів зумовлює проблему легалізації відчуження майнових прав на нерухоме майно;
- бойові дії та тимчасова окупація територій зумовлюють проблеми на ринку нерухомості: заморожені будівництва, зруйновані будівлі тощо;
- поширення випадків примусового відчуження прав на нерухоме майно актуалізує питання захисту прав власників майнових прав на нерухоме майно.

Географія пошкодження та руйнування майна охоплює територію всієї держави. Фактори, викликані бойовими діями – зруйноване житло, об'єкти інфраструктури, майнові комплекси підприємств тощо – зумовлюють виникнення права на захист своїх порушених прав [31], в тому числі в межах такого об'єкта цивільних прав як майнові права на нерухоме майно. Одним із головних викликів постає питання справедливої сатисфакції, яка неможлива без компенсації. Однак захист права власності ускладнюється тим, що під час евакуації з районів ведення активних бойових дій, громадяни України доволі часто стикаються із тим, що документи, підтверджуючі право власності на нерухоме майно, можуть бути втрачені, викрадені, пошкоджені або знищені. Одночасно з проблемами доступу до реєстрів [21] існують і не поодинокі випадки відсутності навіть первинної реєстрації права власності [5].

Попри це експерти ринку первинної нерухомості засвідчують, що новели законодавства

в сфері обігу майнових прав на нерухоме майно передбачають оптимістичні перспективи, адже попри додаткові витрати, ринок нерухомості зберігає великий інвестиційний потенціал, який має реальні перспективи зростання після закінчення бойових дій та виходу на наш ринок іноземних інвесторів, які звикли до прозорих та цивілізованих правил гри [9]. Поряд з цим дослідники зазначають, що введення нових правил потребує певного часу і зусиль для відпрацювання процедури правозастосування.

Продаж спеціальних майнових прав в межах правового механізму майбутніх об'єктів нерухомості окрім формування прозорого ринку майнових прав на нерухоме майно дає можливість швидкої та ефективної адаптації держпрограми «ЄОселі».

А. Мельник, в цілому позитивно оцінюючи перспективи впровадження положень Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» та, зокрема, факт законодавчого закріплення «спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості», приходить до висновку, що положення вищезазначеного акту мають недоліки, серед яких автор називає наступні:

- недосконалість законодавчого тлумачення дефініції «майбутній об'єкт нерухомості», що є ключовим аспектом у контексті врегулювання спеціального майнового права на об'єкт, що буде збудований в майбутньому;

- дискусійність тлумачення сутності спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості через призму деяких правомочностей володінні і розпорядження, що суперечить Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [13, с. 30].

Важливим позитивним фактором виступає однак формування законодавчого нормативу як базису для формування судової практики. Як зазначив Д. Спесівцев, зміни, яких зазнали положення чинного цивільного законодавства України за останні декілька років, розширюють можливості суду в захисті прав інвесторів у сфері будівництва нерухомості. А проблематика сучасних досліджень в цій сфері переходить у площину ефективності способів захисту, тому що саме визнання майнових прав інвестора на об'єкт інвестування не забезпечує задоволення його

речового інтересу, який полягає в намаганні отримати право власності на визначену нерухомість. Крім того, володіння майновими правами вимоги стосовно забудовника є лише засобом досягнення визначеної мети [23, с. 100].

Судова система дає можливість захистити права власника майнових прав, але питання тут в іншому, людина повинна витратити гроші і час у судах, щоб довести, що є власником таких прав [27, с. 143].

Як зазначає В. Шелест, в період дії воєнного стану укладати договори купівлі-продажу нерухомого майна (в тому числі й майнових прав) з наступним їх нотаріальним посвідченням можливо, але лише з дотриманням законодавчих нововведень, запроваджених під час війни. На думку науковиці, оскільки протягом дії воєнного стану є можливість укладати договори купівлі-продажу зважаючи на законодавчі обмеження, сторонам варто одразу під час укладення такого договору провести процедуру нотаріального посвідчення і держреєстрації права власності для настання бажаних результатів за цим договором [32].

Висновки. Підсумовуючи зазначене, можна констатувати позитивні та прогресивні зрушення в правовому регулюванні сфері обігу майнових прав на нерухоме майно. Попри це існує ряд проблем, що потребують вирішення, серед яких: Закон «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» не змінював правила для об'єктів, які почали будуватися до 10 жовтня 2022 року; на сьогоднішній день відсутні повноцінні ефективні процедурні механізми захисту прав власників спеціального майнового права, не сформувалася усталена правозастосувальна практика; не передбачено відповідальності за невиконання девелоперами норм Законів України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» та «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

Особливості відчуження майнових прав на нерухомість як окремого об'єкту цивільно-правових відносин в умовах воєнного стану мають значний потенціал для вивчення в умовах обмеженої нормативної бази та ускладненої практики застосування чинного законодавства (дисфункція реєстрів, неоднозначність практики вилучення відповідно до рішень про накладення санкцій тощо).

ЛІТЕРАТУРА:

1. Анатійчук В. Способи захисту прав сторін договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва. *Юридичний вісник*. 2022. № 4. С. 81–87.
2. Анатійчук В.В. Договір купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва : монографія. Чернівці : Чернівець. нац. ун-т ім. Ю. Федьковича, 2022. 204 с.
3. Без шахрайських схем та махінацій: в Україні запрацював електронний захист громадян, які вклали кошти в будівництво житла. *Офіс ефективного регулювання BRDO*. 2023. URL: <https://brdo.com.ua/news/bez-shahrajskyh-shem-ta-mahinatsij-v-ukrayini-zapratsyuvav-elektronnyj-zahyst-gromadyan-yaki-vklaly-koshty-v-budivnytstvo-zhytla/>
4. Васильєва В.В. Майнові права як предмет застави та їх відмінність від суміжних категорій. *Проблеми цивільного права та процесу*. (Харків, 2018). С. 238–242.
5. Відновлення документів, що підтверджують право власності на нерухоме майно. URL: <https://chigirinskaotg.gov.ua/blahodiyna-orhanizatsiia-pravo-na-zakhyst-informui/>
6. Головченко В., Головченко О. Питання легітимності ризиків за договором купівлі-продажу майнових прав на житло. Віче. 2011. № 24. URL: <https://veche.kiev.ua/journal/2886/>
7. Гришанова Н. Спеціальне майнове право на майбутні об'єкти нерухомості тепер можна зареєструвати онлайн. *Юрліга*. URL: https://jurliga.ligazakon.net/news/223124_spetsalne-maynove-pravo-na-maybutn-obkti-nerukhomost-teper-mozhna-zarestruvati-onlayn
8. Гудима М. Обґрунтування парадигми оборотоздатності речових прав. *Підприємництво, господарство і право*. 2020. № 7. С. 18–23.
9. Давимука Р. Майнові права на майбутню нерухомість: які важелі дає цей закон покупцям і що змінить на ринку. 2024. URL: https://zaxid.net/blogi_tag50977/
10. Договір майнових прав: як захистити себе від подвійного продажу? URL: <https://miralex.com.ua/uk/business/dogovir-maynovykh-prav-yak-zahystyty-sebe-vid-podviynogo-prodazhu>
11. Коліушко І. Перспективи розвитку законодавства, що регулює відносини в сфері обігу нерухомого майна в Україні. URL: <https://pravo.org.ua/perspektyvy-rozvytku-zakonodavstva-shho-regulyuye-vidnosyny-v-sferi-obigu-neruhomogo-majna-v-ukrayini/>
12. Крат В. Трохи про оборот майнових прав. *Вища школа адвокатури НААУ*. URL: <https://www.hsa.org.ua/blog/troxi-pro-oborot-mainovix-prav>
13. Мельник А.В. Правова природа спеціального майнового права інвестора на об'єкт нерухомості, який буде споруджений в майбутньому. *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ*. 2023. № 2. С. 26–31.
14. Міхно І. До питання про визначення майнових прав як об'єктів цивільних правовідносин. URL: <https://ojs.kname.edu.ua/index.php/area/article/view/213>
15. Незаконне привласнення нерухомого майна під час війни: правові шляхи вирішення проблеми. URL: <https://law-in-war.org/nezakonne-pryvlasnennya-neruhomogo-majna-pid-chas-vijny-pravovi-shlyahy-vyrishennya-problemy/>
16. Незаконне привласнення нерухомого майна під час війни: правові шляхи вирішення проблеми. *Право в умовах війни*. 2024. URL: <https://law-in-war.org/nezakonne-pryvlasnennya-neruhomogo-majna-pid-chas-vijny-pravovi-shlyahy-vyrishennya-problemy/>
17. Непомящая І.О. Перспективи вдосконалення системи державної реєстрації майнових прав. *Часопис цивілістики*. 2020. Вип. 39. С. 54–59.
18. Остапенко А. Майнові права як об'єкт примусового відчуження у період воєнного стану. *Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції*. 2023. № 5. С. 33–39.
19. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15.08.2022 № 2518-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>
20. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15.08.2022 № 2518-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>
21. Проблеми взаємодії між Держземкадастром та Держреєстром речових прав на нерухоме майно: Держгеокадастр надав відповідь НПУ. URL: https://jurliga.ligazakon.net/news/217288_problemi-vzamod-mzh-derzhzemkadastro-ta-derzhrestrom-rechovikh-pravna-nerukhome-mayno-derzhgeokadastr-nadav-vdpovd-npu
22. Спеціальні майнові права варто реєструвати навіть на квартири, які ще не збудовані. Чому так? URL: <https://expres.online/lyudi-i-problemi/spetsialni-maynovi-prava-varto-reestrivati-navit-na-kvartiri-yaki-shche-ne-zbudovani-chomu-tak>
23. Спесівцев Д. Проблеми визнання права власності на об'єкт нерухомого майна, що не прийнятий в експлуатацію, як судового способу захисту суб'єктивних цивільних прав та інтересів інвестора. *Слово Національної школи суддів України*. 2020. № 3 (32). С. 94–102.
24. 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.
25. Столярчук І. «Проблемні» об'єкти нерухомості: як ввести у правове поле. *Юридична газета*. 2020. № 6 (712). URL: <https://jur-gazeta.com/publications/practice/bankivske-ta-finsanove-pravo/problemni-obekti-nerukhomosti-yak-vvesti-u-pravove-pole.html>
26. Схеми продажу квартири в новобудові: договір купівлі-продажу майнових прав. URL: <http://advocatlviv.com.ua/shemi-prodazhu-kvartiri-v-novobudovi-dogovir-kupivli-prodazhu-majnovih-prav/>
27. Таранова А.А. Проблемні аспекти діяльності реєстру речових прав на нерухоме майно в Україні. *Дніпровський науковий часопис публічного управління, психології, права*. 2021. № 1. С. 140–143.
28. Тенденції ринку нерухомості України. URL: <https://blog.youcontrol.market/tiendientsiyi-rinku-nerukhomosti-ukrayini/>
29. Ткаченко А. Схеми продажу майнових прав на майбутню нерухомість за новим законодавством. *Протокол*. URL: https://protocol.ua/ua/shemi_prodagu_maynovih_prav_na_maybutnyu_nerukhomist_zh_novim_zakonodavstvom_1/

30. Ухвала КГС ВС від 07.11.2023 у справі № 907/619/20. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/114928711?fbclid=IwAR2-2az1ENVZ692P-H8TN4VM16A7iVsHBhQ4uIVFxN2H0A4jPPmzn44vfak>
31. Халява В.М. Захист майнових прав на об'єкти незавершеного будівництва. *Правова держава*. 2017. № 28. С. 75–79.
32. Цибулько А. Відчуження майнових прав на нерухоме майно в умовах воєнного стану. *Юрліга*. 2024. URL: https://jurliga.ligazakon.net/analitics/229695_zakhist-prav-vlasnost-pd-chas-vyni-yak-mekhanzmi-pratsyuyut
33. Шелест В. Купівля-продаж майнових прав за правилами воєнного стану. *Головбух*. 2023. № 22. URL: <https://egolovbuh.expertus.com.ua/10007694>
34. Юрченко Ю. Доведи, що це твоє! Що робити іншим власникам нерухомості, чії відомості не були внесені до реєстру? *Юридична газета*. URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/civilne-pravo/dovedi-shcho-ce-tvoe-shcho-robiti-inshim-vlasnikam-neruhomosti-chiyi-vidomosti-ne-buli-vneseni-do-re.html>

Переїман В'ячеслав Юрійович

Проблеми та перспективи переходу майнових прав на нерухоме майно за цивільно-правовими договорами

Статтю присвячено питанням визначення проблемних моментів та перспектив правового регулювання та практики правозастосування в сфері переходу майнових прав на нерухоме майно за цивільно-правовими договорами.

З'ясовано, що широке розповсюдження договірних конструкцій щодо передачі майнових прав на нерухоме майно пов'язане певною мірою зумовлене необхідністю врегулювати цивільно-правові відносини, які виникають між інвестором і забудовником. Однак попри це довгий час в юридичній літературі не припинялися спори щодо легітимності договорів щодо відчуження майнових прав на нерухоме майно, ступеня їх ризикованості, форми та змісту, а також податкового навантаження на такий об'єкт як майнові права.

Визначено, що в умовах воєнного стану такі фактори як явище вимушеного переміщення (ВПО) та тенденція до виїзду за кордон зумовили необхідність термінового, дистанційного або представницького відчуження майнових прав на нерухоме майно; неодноразова проблема функціонування та доступу до державних реєстрів зумовлює проблему легалізації відчуження майнових прав на нерухоме майно; бойові дії та тимчасова окупація територій зумовлюють проблеми на ринку нерухомості: заморожені будівництва, зруйновані будівлі тощо; поширення випадків примусового відчуження прав на нерухоме майно актуалізує питання захисту прав власників майнових прав на нерухоме майно.

Зроблено висновок щодо позитивних та прогресивних зрушень в правовому регулюванні сфери обігу майнових прав на нерухоме майно. Визначено наступні проблеми: Закон «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» не змінював правила для об'єктів, які почали будуватися до 10 жовтня 2022 року; на сьогоднішній день відсутні повноцінні ефективні процедурні механізми захисту прав власників спеціального майнового права, не сформувалася усталена правозастосувальна практика; не передбачено відповідальності за невиконання девелоперами норм Законів України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» та «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

Особливості відчуження майнових прав на нерухомість як окремого об'єкту цивільно-правових відносин в умовах воєнного стану мають значний потенціал для вивчення в умовах обмеженої нормативної бази та ускладненої практики застосування чинного законодавства (дисфункція реєстрів, неоднозначність практики вилучення відповідно до рішень про накладення санкцій тощо).

Ключові слова: майнові права, нерухоме майно, воєнний стан, інвестиційні договори.

Pereiman V'iacheslav

Problems and prospects of transfer of property rights to real estate under civil law contracts

The article is devoted to the issues of identifying problematic issues and prospects of legal regulation and law enforcement practice in the field of transfer of property rights to real estate under civil law contracts.

It was found that the widespread use of contractual structures for the transfer of property rights to real estate is to some extent due to the need to regulate civil law relations that arise between the investor and the developer. However, despite this, for a long time in the legal literature, disputes have not ceased regarding the legitimacy of contracts for the alienation of property rights to real estate, the degree of their riskiness, form and content, as well as the tax burden on such an object as property rights.

It was determined that in conditions of martial law, such factors as the phenomenon of forced displacement and the tendency to go abroad have necessitated the urgent, remote or representative alienation of property rights to real estate; The repeated problem of functioning and access to state registers causes the problem of legalization of alienation of property rights to real estate; hostilities and temporary occupation of territories cause problems in the real estate market: frozen construction, destroyed buildings, etc.; the spread of cases of forced alienation of rights to real estate makes the issue of protecting the rights of owners of property rights to real estate relevant.

A conclusion was made on positive and progressive developments in the legal regulation of the sphere of circulation of property rights to real estate. The following problems were identified: The Law "On Guaranteeing Property Rights to Real Estate Objects to be Built in the Future" did not change the rules for objects that began to be built before

October 10, 2022; to date, there are no full-fledged effective procedural mechanisms for protecting the rights of owners of special property rights, and established law enforcement practice has not been formed; There is no liability for developers' failure to comply with the norms of the Laws of Ukraine «On Financial and Credit Mechanisms and Property Management in Housing Construction and Real Estate Transactions» and «On Guaranteeing Property Rights to Real Estate Objects to be Built in the Future».

The features of the alienation of property rights to real estate as a separate object of civil law relations under martial law have significant potential for study in the context of a limited regulatory framework and complicated practice of applying current legislation (dysfunction of registers, ambiguity of the practice of seizure in accordance with decisions on the imposition of sanctions, etc.).

Key words: property rights, real estate, martial law, investment treaties.