

УДК 347.4

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

## ЗМІСТ ДОГОВІРНОГО ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ІЗ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ

**Давидович А.В.**,  
*аспірант кафедри цивільного права  
Прикарпатського національного університету  
імені Василя Стефаника  
ORCID: 0009-0002-4524-9726  
e-mail: andrii.davydovych.22@pnu.edu.ua*

**Давидович А.В. Зміст договірної зобов'язання із купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості.**

Стаття присвячена зобов'язанню із купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, як одному із різновидів цивільного правовідношення. Автором визначено, що зміст цього зобов'язання становить логічно побудована система прав і обов'язків сторін, конкретний перелік яких закріплено у Законі України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому». У роботі акцентовано увагу на нетотожності понять «зміст зобов'язання», яке охоплює права і обов'язки сторін, та «зміст договору», яке зводиться до договірних умов. Останні слугують інструментом юридичного закріплення змісту зобов'язання.

У ході дослідження зроблено висновок, що зобов'язання із купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості є складним і взаємним, таким, що наділяє кожному зі сторін декількома правами і обов'язками. Специфіка досліджуваного зобов'язання полягає у його багатоетапності, адже процес виконання охоплює не лише класичні для купівлі-продажу дії із майном (приймання, передача, оплата), але й передбачає нетипові акти із передачі і прийняття майбутнього об'єкта нерухомості, зведення об'єкта нерухомого майна, забезпечення умов його постійної експлуатації у майбутньому, а також інші визначені законом дії. Задля того, щоб мінімізувати ризики у процесі виконання законодавцем запроваджено правові механізми, які врівноважують правовий статус кожної зі сторін і спрямовані на захист прав інвесторів.

У статті звертається увага на необхідності дотримання послідовності виконання обов'язків, де належне вчинення дій однією стороною являє собою умову для проведення виконання іншою стороною. Ігнорування певного обов'язку унеможливить перехід до наступного етапу виконання та перешкодить досягненню мети зобов'язання. Тому, для стимулювання боржника до вчинення активних дій кредитор наділений правом вимоги, якому відведено регулюючу роль у цьому процесі.

Результати дослідження засвідчують, що об'єднаним елементом системи прав і обов'язків у досліджуваному зобов'язанні виступає мета, яку слід визначати інтересом слабшої сторони правочину та яка полягає у набутті права власності на об'єкт нерухомого майна. Наведені висновки сформульовані, виходячи зі спрямованості спеціального нормативно-правового акта у відповідній сфері відносин. Помилковими є трактування, за якими метою купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості є зміна стану присвоєності об'єкта цивільних прав та перехід майбутнього об'єкта нерухомості.

**Ключові слова:** цивільно-правовий договір, умови договору, зміст договору, зобов'язання із купівлі-продажу, майбутній об'єкт нерухомості, зміст зобов'язання.

**Davydovych A.V. The content of a contractual obligation of the contract for the sale of future real estate object.**

The article focuses on the obligation of the contract for the sale of future real estate object as one of the types of civil legal relations. The author determines that the content of this obligation is a logically constructed system of rights and obligations of the parties, a specific list of which is set out in the Law of Ukraine «On guaranteeing real property rights to real estate objects to be constructed in the future». The

article emphasizes the non-identity of the concepts of “obligation content”, which covers the rights and obligations of the parties, and “contract content”, which is reduced to contractual terms and conditions. The latter serve as an instrument of legal consolidation of the obligation content.

The study concludes that the obligation to purchase and sell a future real estate object is a complex and mutual one, which gives each party several rights and obligations. The specificity of the obligation under study lies in its multi-stage nature, since the fulfillment process covers not only the classic actions with property (acceptance, transfer, payment), but also involves atypical acts of transfer and acceptance of the future real estate object, construction of the real estate object, ensuring the conditions for its permanent operation in the future, and other actions specified by law. In order to minimize risks in the process of execution, the legislator introduced legal mechanisms that balance the legal status of each party and are aimed at protecting investors' rights.

The article draws attention to the need to comply with the sequence of obligations, where proper performance by one party is a condition for performance by the other party. Ignoring a certain obligation will make it impossible to move to the next stage of performance and will prevent the achievement of the purpose of the obligation. Therefore, in order to encourage the debtor to take active actions, the creditor is endowed with the right of claim, which has a regulatory role in this process.

The results of the study show that the unifying element of the system of rights and obligations in the obligation under study is the goal which should be determined by the interest of the weaker party to the transaction and which consists in acquiring ownership of real estate. These conclusions are formulated based on the focus of a special legal act in the relevant area of relations. The interpretation that the purpose of the sale and purchase of a future real estate object is to change the state of assignment of the civil rights object and transfer the future real estate object is erroneous.

**Key words:** civil law contract, terms of the contract, content of the contract, purchase and sale obligation, future real estate object, content of the obligation.

**Постановка проблеми.** В умовах розвитку ринкової економіки вагому роль відіграють механізми, які забезпечують можливість залучати інвестиції на етапі будівництва. Одним із таких механізмів виступає договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, який впроваджено вітчизняним законодавцем у відповідь на виклики, що постали перед українським ринком первинної нерухомості. Зобов'язання, яке виникає на підставі цього договору, має свій особливий зміст та специфіку. Його правильне розуміння має важливе значення не лише з позиції теорії, але й практики, адже допоможе забудовникам та інвесторами уникнути дороговартісних помилок.

На жаль, науковим співтовариством майже не вивчено питання змісту зобов'язання із купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості. Вказане обумовлює необхідність покласти початок у заповненні цієї прогалини.

**Мета дослідження** полягає у з'ясуванні доктринальних та прикладних особливостей змісту зобов'язання із купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості.

**Стан опрацювання проблематики.** Договірні відносини виступали предметом дослідження значної плеяди провідних учених-цивілістів, таких, як: Т.В. Блащук, А.Г. Бірюкова, Т.В. Боднар, М.І. Брагінский, О.А. Беляневич, С.М. Бервено, В.А. Васильєва, А.Б. Гриняк, С.Д. Гринько, Н.Ю. Голубєва, О.В. Дзера, І.Р. Калаур, В.М. Коссака, Н.С. Кузнєцова, В.В. Луць, Р.М. Майданик, В.В. Рєзнікова, Н.В. Федорченко та ін.

Зміст цивільно-правового зобов'язання виступав предметом вивчення таких вітчизняних науковців, як: О.С. Яворська, Н.Ю. Голубєва, І.В. Спасибо-Фатєєва, В.М. Слома, А.А. Цибань, Ж.В. Завальна та ін.

**Виклад основного матеріалу.** Договір купівлі-продажу є одним із найбільш розповсюджених правочинів на практиці. Він забезпечує належні умови для цивільного обороту різноманітних об'єктів, у тому числі й майбутніх об'єктів нерухомості. На нашу думку, здатність опосередковувати матеріальні відносини, у яких на момент їх виникнення відсутній фізичний об'єкт, що становить кінцевий інтерес однієї зі сторін правочину та спонукає її до взаємодії, обумовлена особливими характеристиками конструкції відповідного договору, а саме гнучкістю та універсальністю, які були виокремлені С.Я. Вавженчуком [1, с. 74].

Аналізуючи норму статті 509 Цивільного кодексу України, можна зробити висновок, що зобов'язання, яке виникає із договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, є правовідношенням, відповідно до якого боржник повинен вчинити на користь кредитора певну дію

або утриматися від її вчинення, а кредитор має право вимагати від боржника виконання його обов'язку [2].

Для з'ясування сутності цього правовідношення потрібно розкрити поняття «зміст зобов'язання». У цивілістичній науці наведений термін прийнято розглядати як сукупність прав та обов'язків. Зокрема, Н.Ю. Голубєва визначає зміст зобов'язального правовідношення як поєднання права вимоги кредитора і боргу боржника. Вона вказує, що право вимоги однієї сторони і відповідний їй обов'язок іншої сторони направлені на те, щоб боржник вчинив певну дію або утримався від якої-небудь дії [3, с. 473]. Аналогічної думки притримується і В.М. Слома, зазначаючи, що зміст зобов'язання складають суб'єктивні цивільні права та суб'єктивні цивільні обов'язки учасників [4, с. 81].

У контексті наведеного важливо розрізнити поняття «зміст зобов'язання» від категорії «зміст договору». На відміну від першого, зміст договору, як юридичного факту, складають його умови, які визначені за взаємною згодою сторін та/або передбачені законом. Як зауважує В.В. Луць зміст договору становлять його компоненти-умови (пункти) [5, с. 127]. М.С. Біленко також зазначала, зміст договору становлять договірні умови, а зміст зобов'язання – права і обов'язки сторін [6, с. 37].

Зважаючи на це, доходимо висновку, що договірні умови виступають інструментом юридичного закріплення прав і обов'язків. Відтак, отождошення наведених вище понять є помилковим.

Права та обов'язки, які складають зміст досліджуваного зобов'язання, передбачені Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (надалі – Закон № 2518-IX). Детальний аналіз цього нормативного акта свідчить, що зобов'язання із купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості є складним, позаяк сторони пов'язані комплексом прав і обов'язків. Так, боржник повинен вчинити комплекс обов'язків, що передбачені законом, а кредитор, відповідно, має права вимоги виконання кожного із них. При цьому, слід розуміти, що відповідне зобов'язання є взаємним, тобто таким, у якому кожна зі сторін є і кредитором, і боржником. Відтак, кожному із обов'язків продавця і покупця кореспондує право протилежної сторони вимагати виконання такого обов'язку.

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

- із передачі покупцю майбутнього об'єкта нерухомості шляхом державної реєстрації за ним спеціального майнового права на такий об'єкт, а також із передачі покупцю у власність та в натурі об'єкта нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;
- із забезпечення будівництва та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, а також із його підключення до інженерних мереж на постійній основі.

Що стосується обов'язків покупця, то такі зводяться до сплати у визначеному розмірі вартості майбутнього об'єкта нерухомості, прийняття такого об'єкта шляхом державної реєстрації спеціального майнового права на нього, а також прийняття у власність та в натурі об'єкта нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта [7].

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

Не залишаємо поза увагою і ті обов'язки продавця, які виокремлені законодавцем у частині 5 статті 13 та статті 17 Закону № 2518-IX [7]. Розкрити їх сутність пропонуємо таким чином.

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

До проведення остаточного розрахунку, за продавцем зберігаються зареєстровані раніше спеціальне майнове право та обтяження речових прав на майбутній об'єкт нерухомості. Однак, якщо після укладення договору, боржником внесено лише перший (частковий) платіж, продавець зобов'язаний забезпечити проведення державної реєстрації обтяження речових прав на користь

покупця, що передбачено пунктом 3 частини 5 статті 13 Закону № 2518-IX [7]. Завдяки цьому відбувається фіксація прав останнього на конкретний об'єкт, які, варто відзначити, можуть бути захищені у встановленому законом порядку, і мінімізуються ризики подвійного перепродажу об'єкта іншим особам.

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

Описаний механізм створює баланс між учасниками відносин у сфері залучення коштів фізичних та юридичних осіб в будівництво нерухомості. Так, покупець набуває права володіти, розпоряджатися майбутнім об'єктом нерухомості, вимагати закінчення будівництва об'єкта та прийняття його в експлуатацію, які офіційно визнаються, підтверджуються державою і підлягають захисту згідно зі статтею 4 Закону № 2518-IX [7]. Водночас, продавець залишає за собою право контролювати дії боржника до повної оплати ціни договору. До прикладу, у разі відчуження власником спеціального майнового права майбутнього об'єкта нерухомості йому слід отримати згоду законного обтяжувача, що прямо впливає зі статті 14 Закону № 2518-IX [7].

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

У випадку виявлення покупцем недоліків у об'єкті нерухомого майна, він вправі у письмовій формі обґрунтовано вимагати їх усунення, а продавець залежно від характеру та суті виявлених невідповідностей повинен або забезпечити безоплатну їх ліквідацію у строк встановлений законом або погоджений в добровільному порядку сторонами, або забезпечити безоплатне повторне виконання робіт, щодо яких допущено недоліки, встановлення обладнання чи виготовлення непоставленої чи пошкодженої речі (обладнання) не нижчої якості (частина 3 статті 17 Закону № 2518-IX) [7].

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

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

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

Документом, що завершує відносини сторін, виступає підписаний двосторонньо акт приймання-передачі. Він засвідчує якість виконаних робіт та належне виконання продавцем обов'язку, передбаченого абзацом 6 частини 1 статті 13 Закону № 2518-IX [7].

Враховуючи все викладене вище, вважаємо за правильне стверджувати, що у змісті досліджуваного зобов'язання існує логічно побудована система, у структурі якої здійснення конкретного обов'язку однією стороною є умовою для виконання обов'язку протилежною стороною. Право вимоги, при цьому, надає кредитор юридично забезпечену можливість впливати на боржника, стимулювати його до виконання. Такий ланцюжок «вимоги-виконання» буде тривати допоки усі

встановлені законом обов'язки не будуть належним чином виконані обома суб'єктами, а кінцева мета правочину не буде досягнута.

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

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

Об'єднуючим елементом системи прав і обов'язків у зобов'язанні із купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості виступає мета. Саме її Н.Ю. Голубєва визначає як ознаку, за допомогою якої можна розпізнати права і обов'язки, що становлять єдине зобов'язання, та відрізнити від інших, які хоча і виникають між тими ж суб'єктами, однак не поглинаються цим зобов'язанням, є окремими. Вчена справедливо відзначає, що цілі, які переслідують кожна зі сторін звичайного договору купівлі-продажу – відмінні (протилежні). Водночас, у зобов'язанні в цілому мета, на яку воно спрямоване, одна. Вона полягає у переході права власності від однієї особи до іншої [8, с. 23].

З'ясовуючи мету досліджуваного зобов'язання, ми не можемо стверджувати, що така полягає у зміні стану присвоєності, адже продавець не набуває право власності на об'єкт нерухомого майна. Таке право автоматично реєструється за покупцем по факту отримання засобами державного реєстру відомостей про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, про що ми уже зазнали у попередньому дослідженні [9, с. 2.19]. Говорити про перехід майбутнього об'єкта нерухомості, як про мету правовідношення, також помилково, оскільки цей факт повністю не вичерпує зобов'язання, не призводить до його припинення. Він лише свідчить про завершення одного з етапів виконання правочину.

На наше переконання, вирішення цього питання перебуває у площині спрямованості спеціального нормативно-правового акта, який у першу чергу має на меті захистити права інвестора через створення належних правових умов для набуття права власності на об'єкт нерухомості. Закон № 2518-IX покликаний врегулювати механізм укладення договорів купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості, що зменшуватиме ризики втрати інвестицій та дозволить майбутнім власникам впевнено набувати права на об'єкт ще до його фізичного створення. Це положення знайшло своє обґрунтування у пояснювальній записці до законопроекту, де зверталася увага на глибокій правовій невизначеності відносин у сфері інвестування у будівництво житла, яка раніше спричиняла суперечки між інвесторами і забудовниками [10].

Отже, мету досліджуваного зобов'язання слід визначати інтересом слабшої сторони правочину та виражати її як набуття у встановленому законом порядку права власності на об'єкт нерухомого майна. Вказана мета являє собою орієнтир для встановлення належності конкретних прав і обов'язків до єдиного зобов'язання із купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості. Зокрема, завдяки їй можемо стверджувати, що до змісту єдиного досліджуваного нами зобов'язання беззаперечно входять права та обов'язки, викладені у частині 1 статті 13 Закону № 2518-IX [7].

**Висновки.** Таким чином, зміст зобов'язання, яке виникає на підставі договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості становить сукупність прав і обов'язків продавця і покупця, які передбачені Законом № 2518-IX. Відповідні права і обов'язки утворюють своєрідну систему із власною метою, яка полягає у набутті покупцем права власності на об'єкт нерухомого майна.

Особливість досліджуваного зобов'язання проявляється через ступені, пов'язані із фізичним створенням об'єкта, забезпеченням умов його постійної експлуатації у майбутньому, а також із передачею і прийняттям майбутнього об'єкта нерухомості. Нормативно діють спеціальні правові механізми, спрямовані на мінімізацію ризиків як продавця, так і покупця при різному порядку оплати за договором.

Специфіку змісту досліджуваного зобов'язання становить логічно побудована система обов'язків сторін, у структурі якої здійснення конкретного обов'язку однією стороною є умовою для виконання обов'язку протилежною стороною. Право вимоги, при цьому, надає кредиторю юридично забезпечену можливість впливати на боржника, стимулювати його до виконання. Такий ланцюжок «вимоги-виконання» буде тривати доки кінцева мета правочину не буде досягнута.

**СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:**

1. Вавженчук С.Я. Договір купівлі-продажу: класична доктрина та проблеми українського цивільного права. *Юридичний вісник. Повітряне і космічне право*. 2010. № 4. С. 73–76.
2. Цивільний кодекс України № 435-IV від 16.01.2003 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.
3. Голубева Н.Ю. Характеристика елементів зобов'язання. *Актуальні проблеми держави і права*. 2011. № 59. С. 468–474.
4. Слома В.М. Елементи цивільно-правового зобов'язання. *Актуальні проблеми правознавства*. 2017. № 2. С. 79–82.
5. Луць В.В. До питання про сутність і зміст цивільно-правового договору. *Приватне право*. 2013. № 1. С. 118–128.
6. Біленко М.С. Загальні положення про договір як цивілістичну конструкцію. *Юридична Україна*. 2014. № 8. С. 35–40.
7. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України № 2518-IX від 15.08.2022 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>.
8. Голубева Н.Ю. До питання про складне за змістом зобов'язання. *Часопис цивілістики*. 2014. № 16. С. 19–25.
9. Давидович А.В. Особливості предмета договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2024. № 65. С. 2.11–2.23.
10. Пояснювальна записка від 18.02.2021 р. до проекту Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» № 5091 від 17.02.2021 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/CardByRn?regNum=5091&conv=9>.