

УДК 347.44

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2026.93.1.54>

ДОГОВІР УЧАСТІ В ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНОМУ КООПЕРАТИВІ ЯК ФОРМА ЖИТЛОВОГО ІНВЕСТУВАННЯ

Герц А.А.,
*доктор юридичних наук, професор,
професор кафедри цивільного права та процесу
юридичного факультету
Львівського національного університету імені Івана Франка
ORCID: 0000-0002-3310-3159
e-mail: agerc@ukr.net*

Герц А.А. Договір участі в житлово-будівельному кооперативі як форма житлового інвестування.

В статті досліджується договір участі в житлово-будівельному кооперативі як особливий цивільно-правовий форми залучення коштів у житлове будівництво. Наводиться авторське визначення даного договору. Здійснено аналіз правової природи житлово-будівельного кооперативу та визначено місце договору участі у механізмі фінансування будівництва житла. Обґрунтовано, що даний договір носить змішаний характер, адже він поєднує в собі елементи договорів про спільну діяльність, інвестиційну діяльність та договору підряду.

Досліджено співвідношення договору участі в житлово-будівельному кооперативі з іншими правовими механізмами житлового інвестування, зокрема, договором купівлі-продажу. Визначено особливості правового статусу члена кооперативу та ризику, які пов'язані з такою моделлю інвестування. Шляхом написання даного дослідження сформульовані висновки щодо місця договору участі в житлово-будівельному кооперативі у системі цивільно-правових форм інвестування житла.

Даний договір сприяє задоволенню житлових потреб учасників житлово-будівельного кооперативу, забезпечує юридичну визначеність їхніх внесків, регламентує порядок колективної участі у будівництві та контроль за використанням коштів.

Автор звертає особливу увагу на те, що до повного викупу квартири член житлово-будівельного кооперативу має право лише користуватися ним та розпоряджатися своїм пайовим внеском, але не самим об'єктом. Право власності на нерухомість виникає лише після повної виплати паю та офіційної державної реєстрації. До цього моменту майно належить житло-будівельному кооперативу. Відповідно, після виконання умов договору участі в житлово-будівельному кооперативі член кооперативу набуває майнові права на цей об'єкт і після завершення будівництва об'єкта нерухомості він набуває права власності на об'єкт інвестування як первісний власник шляхом проведення державної реєстрації речових прав на зазначений об'єкт за собою.

Цивільно-правове регулювання договору участі в житлово-будівельному кооперативі потребує дослідження та законодавчого врегулювання у повному обсязі. Все це породжує ряд суперечностей на практиці. У зв'язку з цим сформульовано висновки та пропозиції щодо удосконалення національного законодавства.

Ключові слова: договір, договір участі в житлово-будівельному кооперативі, житлове інвестування, житлово-будівельний кооператив, інвестор, квартира.

Herts A.A. Participation agreement in a housing and construction cooperative as a form of housing investment.

The article examines the contract of participation in a housing and construction cooperative as a special civil law form of raising funds for housing construction. The author's definition of this contract is given. The legal nature of the housing and construction cooperative is analyzed and the place of the contract of participation in the mechanism of financing housing construction is determined. It is

substantiated that this contract is of a mixed nature, since it combines elements of contracts for joint activities, investment activities and a contract of employment.

The correlation of the participation agreement in a housing construction cooperative with other legal mechanisms of housing investment, in particular the purchase and sale agreement, has been studied. The peculiarities of the legal status of a cooperative member and the risks associated with such an investment model have been determined. By writing this study, conclusions have been formulated regarding the place of the participation agreement in a housing construction cooperative in the system of civil law forms of housing investment.

This agreement helps meet the housing needs of the participants of the housing and construction cooperative, ensures legal certainty of their contributions, regulates the procedure for collective participation in construction and control over the use of funds.

The author draws special attention to the fact that until the apartment is fully redeemed, a member of a housing and construction cooperative has the right only to use it and dispose of his share contribution, but not the object itself. The right of ownership of real estate arises only after the full payment of the share and official state registration. Until this moment, the property belongs to the housing and construction cooperative. Accordingly, after fulfilling the terms of the participation agreement in a housing and construction cooperative, a member of the cooperative acquires property rights to this object and after completion of the construction of the real estate object, he acquires ownership rights to the investment object as the original owner by conducting state registration of property rights to the specified object.

Civil law regulation of the contract of participation in a housing and construction cooperative requires research and legislative regulation in full. All this gives rise to a number of contradictions in practice. In this regard, conclusions and proposals for improving national legislation are formulated.

Key words: contract, contract for participation in a housing cooperative, housing investment, housing cooperative, investor, apartment.

Постановка проблеми. Житлово-будівельний кооператив – це юридична особа, утворена фізичними та/або юридичними особами, які добровільно об'єдналися на основі членства для ведення спільної господарської та іншої діяльності з метою задоволення своїх економічних, соціальних та інших потреб на засадах самоврядування [1]. Безумовно, житлово-будівельний кооператив створюється громадянами, що потребують поліпшення житлових умов та об'єднують власні і залучені грошові кошти з метою будівництва житла.

Слід зазначити, що житлово-будівельні кооперативи залишаються актуальною формою залучення коштів у будівництво житла, особливо на сьогоднішній день, в час війни, а саме в умовах дефіциту державного фінансування та пошуку альтернативних інвестиційних моделей. Відповідно, в науковій літературі та правозастосовній практиці існує низка невирішених питань щодо правової природи договору участі в житлово-будівельному кооперативі та його значення як форми житлового інвестування.

Стан теоретичного дослідження. Окремим аспектам договір участі в житлово-будівельному кооперативі як формі житлового інвестування були присвячені наукові праці таких вчених, як О.В. Кохановської, В.М. Коссака, В.М. Кравчука, Т.Я. Рима, Є.О. Харитонова, та інших.

Безумовно, тема дослідження залишається вельми актуальною в силу процесів законодавчої трансформації, які мають місце у нашій державі.

Мета статті – дослідити договір участі в житлово-будівельному кооперативі як особливу цивільно-правову форму залучення коштів у житлове будівництво, визначити його правову природу, сформулювати авторське визначення зазначеного договору та обґрунтувати його змішаний характер у механізмі фінансування будівництва житла.

Виклад основного матеріалу.

Правове регулювання діяльності житлово-будівельного кооперативу базується на нормах Конституції України [2], Цивільного кодексу України [3], Закону України «Про кооперацію» [1], інших нормативно-правових актів з питань кооперації.

Діяльність житлово-будівельного кооперативу базується на таких основних принципах:

- добровільності вступу та безперешкодного виходу з житлово-будівельного кооперативу;
- соціальної справедливості, взаємодопомоги та співробітництва;
- рівного права голосу під час прийняття рішень (один член житлово-будівельного кооперативу - один голос);

- демократичного контролю за діяльністю житлово-будівельного кооперативу та їх посадових осіб з боку членів житлово-будівельного кооперативу;
- безпосередньої участі членів житлового-будівельного кооперативу у його діяльності.

Членами житлово-будівельного кооперативу можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, а також юридичні особи України та іноземних держав, які діють через уповноважених представників, за умови внесення ними вступного внеску та пая у розмірах, встановлених статутом на загальних зборах.

Кооператив зобов'язаний вести реєстр своїх членів і видати кожному посвідчення, що підтверджує членство.

Вступ до кооперативу відбувається на підставі письмової заяви особи, яка бажає стати членом житлово-будівельного кооперативу. Заявник зобов'язаний внести вступний внесок та пай у розмірах і в порядку, встановлених статутом кооперативу. Рішення про прийняття особи до житлово-будівельного кооперативу ухвалюється загальними зборами його членів. Порядок прийняття такого рішення та його затвердження визначається статутом кооперативу.

Усі власники (співвласники) квартир та нежитлових приміщень у будинку, спорудженому або придбаному житлово-будівельним кооперативом, є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна такого будинку.

Отже, повна сплата пайового внеску та виконання членом кооперативу умов статуту створюють підстави для виникнення права власності на конкретну квартиру. Після набуття права власності фізична особа одночасно стає співвласником спільного майна багатоквартирного будинку на праві спільної сумісної власності.

Таким чином, членство в житлово-будівельному кооперативі створює правові підстави для набуття майнових прав, що підкреслює взаємозв'язок корпоративного і речового аспектів у правовідносинах житлово-будівельного кооперативу.

Спільним майном будинку кооперативу є приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку кооперативу, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб усіх співвласників будинку кооперативу та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований будинок кооперативу та його прибудинкова територія, з моменту державної реєстрації таких прав відповідно до закону.

Відповідно до ч. 2 ст. 384 Цивільного кодексу України, член житлово-будівельного (житлового) кооперативу має право володіння і користування, а за згодою кооперативу - і розпорядження квартирою, яку він займає в будинку кооперативу, якщо він не викупив її. В ч. 3 ст. 384 Цивільного кодексу України законодавець зазначає, що у разі викупу квартири член житлово-будівельного (житлового) кооперативу стає її власником. Формулювання даних частин ст.384 Цивільного кодексу України потребує уточнення.

Загальновідомо, що право власності є одним із фундаментальних речових прав у цивільному праві України і характеризується сукупністю трьох елементів: володіння, користування і розпорядження.

Відповідно, володіння – це фактичне утримання майна і можливість контролювати його використання. Для члена житлово-будівельного кооперативу володіння проявляється саме у фактичному перебуванні у квартирі, контролі за її станом та використанні у межах договору участі в житлово-будівельному кооперативі та рішень органів кооперативу. Тому до викупу квартири член житлово-будівельного кооперативу фактично володіє житлом, але це володіння є суттєво обмежене, оскільки майно юридично належить кооперативу.

Користування – це можливість використовувати майно для задоволення своїх потреб, отримання вигоди або доходу. Член житлово-будівельного кооперативу до викупу квартири має право користуватися нею для проживання або інших цілей, визначених договором участі в житлово-будівельному кооперативі. Важливо підкреслити, що користування обмежується умовами договору та рішеннями житлово-будівельного кооперативу. Член житлово-будівельного кооперативу не може, наприклад, передавати житло в оренду правовідносини без погодження, якщо це не передбачено статутом кооперативу.

Основна увага приділяється розпорядженню – це право визначити юридичну долю майна, тобто продавати, дарувати, обмінювати або інакше відчужувати його. Саме розпорядження є ключовим елементом права власності.

човим елементом власності і відрізняє її від інших прав користування або володіння. У випадку членства в житлово-будівельному кооперативі право розпорядження виникає лише після викупу квартири, коли член житлово-будівельного кооперативу формально стає власником на підставі цивільно-правових норм про перехід права власності. До цього моменту член житлово-будівельного кооперативу не може самостійно розпоряджатися квартирою, а будь-які дії з дня її відчуження можливі лише з дозволу житлово-будівельного кооперативу, що не є повноцінним розпорядженням у правовому сенсі.

Управління спільним майном будинку кооперативу здійснюється його співвласниками (незалежно від членства в кооперативі) відповідно до закону.

Установчі документи кооперативу не можуть включати норми, які обмежують визначені законом права співвласників будинку кооперативу. Положення установчих документів кооперативу, що обмежують визначені законом права співвласників будинку кооперативу, є нікчемними.

Згідно норм Цивільного кодексу України, цивільні права та обов'язки виникають з дій осіб, що передбачені актами цивільного законодавства, а також із дій осіб, що не передбачені цими актами, але за аналогією породжують цивільні права та обов'язки. Найбільш поширеною підставою виникнення цивільних прав та обов'язків є правочини. Серед них важливе місце посідають договори, зокрема, аналізуючи наш предмет дослідження – це договір участі в житлово-будівельному кооперативі.

Право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів. Право власності вважається набутим правомірно, якщо інше прямо не впливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом. Отже, Цивільний кодекс України закріплює презумпцію правомірності набуття права власності.

Виходячи з вище викладеного варто зазначити, що договір участі в житлово-будівельному кооперативі - це домовленість між кооперативом та членом кооперативу, за яким останній вносить пайові внески для фінансування будівництва або реконструкції житлового будинку. Даний договір встановлює права та обов'язки членів кооперативу щодо внесків та участі у його діяльності, проте сам по собі не є підставою для виникнення права власності на квартиру, тобто він регулює лише корпоративні відносини між членом житлово-будівельного кооперативу і житлово-будівельним кооперативом. Право власності виникає з моменту завершення будівництва, прийняття його до експлуатації та його державної реєстрації, за умови повної сплати пайових внесків. Таким чином, договір участі в житлово-будівельному кооперативі визначає умови і порядок фінансової участі члена житлово-будівельного кооперативу, а договір купівлі-продажу квартири закріплює передачу майна та забезпечує члену кооперативу можливість розпоряджатися ним на власний розсуд.

Пайовий фонд формується з пайових внесків членів кооперативу і є одним із джерел формування майна кооперативу, розмір якого може змінюватися. Статут житлово-будівельного кооперативу повинен містити порядок встановлення розмірів і сплати внесків та паїв членами кооперативу та відповідальність за порушення зобов'язань щодо їх сплати.

Пай кожного члена житлово-будівельного кооперативу формується за рахунок разового внеску або часток протягом певного періоду. Майнові внески оцінюються у грошовій формі.

Розмір паю члена житлово-будівельного кооперативу залежить від фактичного його внеску до пайового фонду. Паї, в тому числі резервного і спеціального фондів, є персоніфікованими і у сумі визначають загальну частку кожного члена житлово-будівельного кооперативу у майні даного кооперативу.

У разі виході або виключенні фізичної особи з житлово-будівельного кооперативу, вона має право на отримання своєї частки у грошовій формі, майном або цінними паперами відповідно до їхньої вартості на момент припинення членства, тоді як земельна ділянка повертається виключно в натурі. Умови та конкретні терміни такого повернення визначаються статутом житлово-будівельного кооперативу, проте закон обмежує цей період максимум двома роками, починаючи відлік з 1 січня року, що настає після виходу особи з житлово-будівельного кооперативу.

Спірною, на мій розсуд, є не лише норма ч.2 ст. 384 Цивільного кодексу України, на що звертається увага в даному дослідженні вище, але і норма ст. 19-1 Закону України «Про кооперацію» в якій зазначено, що член житлово-будівельного кооперативу має право володіння, користування, а за згодою кооперативу - і розпоряджання квартирою, дачею, гаражем, іншою будівлею, спорудою або приміщенням кооперативу, якщо він не викупив відповідне майно.

Вважаю, що на даному етапі член житлово-будівельного кооперативу не має права розпорядження квартирою, дачею, гаражем, іншою будівлею, спорудою або приміщенням кооперативу, якщо він не викупив відповідне майно, адже він має лише право розпорядження пайовим внеском.

А у разі викупу квартири, дачі, гаража, іншої будівлі, споруди або приміщення член житлово-будівельного кооперативу стає власником такого майна. Право власності на таке майно у члена кооперативу виникає з моменту державної реєстрації відповідного права згідно із законом.

У постанові Великої Палати Верховного Суду від 14 вересня 2021 року у справі № 359/5719/17 (провадження № 14-8цс21) [4] зазначено, що саме інвестор, як особа, за кошти якої і на підставі договору з яким був споруджений об'єкт інвестування, є особою, якою набувається первісне право власності на новостворений об'єкт інвестування. Державній реєстрації підлягає право власності тільки на ті об'єкти нерухомого майна, будівництво яких закінчено та які прийнято в експлуатацію у встановленому порядку. В іншому випадку інвестор не зможе визнати право власності на квартиру до введення будинку в експлуатацію. Згідно з ч. 4 ст. 334 Цивільного кодексу України права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дня такої реєстрації відповідно до закону. Отже, інвестор після виконання умов інвестування 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 (пункти 93-95).

Висновки. Аналіз цивільно-правового регулювання житлово-будівельного кооперативу свідчить про те, що корпоративний статус члена кооперативу створює основу для подальшого набуття майнових прав, визначаючи його участь у фінансуванні будівництва та контролі за діяльністю кооперативу. Саме таке розмежування корпоративних і майнових прав дозволяє чітко структурувати правовідносини, забезпечуючи захист інтересів членів житлово-будівельного кооперативу та мінімізацію ризиків недобудови чи неправомірного розпорядження майном до викупу.

Дане дослідження демонструє, що договір участі в житлово-будівельному кооперативі та його нормативне закріплення в Цивільному кодексі України та Законі України «Про кооперацію» створюють юридично послідовну схему від внесення пайового внеску до оформлення права власності, шляхом укладення договору купівлі-продажу.

Отже, договір участі в житлово-будівельному кооперативі виступає правовою основою для фінансування будівництва житла згідно з нормами цивільного законодавства України.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Про кооперацію: Закон України від 10.07.2003 р. № 1087-IV [Текст]. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 5, ст. 35.
2. Конституція України, 28 черв. 1996 р. [Текст]. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 1996. № 30, с. 141.
3. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV [Текст]. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 2003. №№ 40-44, ст. 356.
4. Постанова Верховного Суду від 23 жовтня 2024 року у справі № 751/110/24. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/122717226> - щодо права власності чи іншого речового права на нерухоме майно (крім землі).

Дата першого надходження рукопису до видання: 10.01.2026

Дата прийняття до друку рукопису після рецензування: 20.02.2026

Дата публікації: 05.03.2026

© Герц А.А., 2026

Стаття поширюється на умовах ліцензії CC BY 4.0