

Принцип свободи договору на первинному ринку нерухомості в аспекті Закону України № 2518-ІХ «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»

Мельник Андрій Володимирович¹

Опубліковано	Секція	УДК
20.02.2025	Право	347.44

DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.14899567>

Анотація. У статті розглянуто особливості реформування дії принципу свободи договору на первинному ринку нерухомості в аспекті Закону України № 2518-ІХ «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому». Відповідно до загальних засад цивільного права кожна сторона має можливість вільного вираження волі стосовно вступу до договірних відносин, а також право на вільний вибір виду, форми, контрагента та умов укладення договору. Свобода договору надає особам право укласти договори один з одним без надмірного втручання з боку уряду чи інших зовнішніх суб'єктів. Однак, існують обмеження, які покликані охороняти публічні інтереси, наприклад, слабку сторону зобов'язання. На первинному ринку нерухомості такою стороною визнається інвестор. Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», який визначає особливості цивільного обороту об'єктів незавершеного будівництва і майбутніх об'єктів нерухомості та спрямований на гарантування речових прав на такі об'єкти, містить низку обмежень свободи договору, які спрямовані передусім на надання додаткових гарантій потенційному покупцю, який вирішив інвестувати свої кошти в нерухомість на стадії будівництва. Законом «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» має важливе значення у контексті реформування дії принципу свободи договору на первинному ринку нерухомості в Україні. Ним запроваджено реформування дії принципу свободи договору на первинному ринку нерухомості, що характеризується встановленням меж його застосування у відповідних правовідносинах. При цьому, даний закон містить обмеження щодо істотних умов, видів та форми договорів, які може бути укладені на первинному ринку нерухомості. Такі обмеження застосовуються до обох сторін договірних правовідносин, мінімізують ризик порушення прав інвесторів.

Ключові слова: свобода договору, принцип свободи договору, межі свободи договору, обмеження свободи договору, об'єкти нерухомого майна, первинний ринок нерухомості, гарантування речових прав, майбутні об'єкти нерухомості.

¹ кандидат юридичних наук, доцент, доцент кафедри цивільного права та процесу, Львівський національний університет імені Івана Франка, ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6016-6422>

The principle of freedom of contract on the primary real estate market in the aspect of the Law of Ukraine No. 2518-IX «On guarantee of real estate rights to real estate objects that will be constructed in the future»

Annotation. The article examines the peculiarities of reforming the principle of freedom of contract in the primary real estate market in terms of Law of Ukraine No. 2518-IX «On guaranteeing property rights to real estate objects that will be built in the future». In accordance with the general principles of civil law, each party has the opportunity to freely express their will in relation to entering into contractual relations, as well as the right to freely choose the type, form, counterparty and terms of concluding the contract. Freedom of contract gives individuals the right to enter into contracts with each other without undue interference from the government or other external actors. However, there are limitations that are designed to protect the public interest, such as the weak side of the obligation. In the primary real estate market, such a party is recognized as an investor. The Law of Ukraine «On guaranteeing property rights to real estate objects that will be built in the future», which defines the features of the civil turnover of objects of unfinished construction and future real estate objects and is aimed at guaranteeing property rights to such objects, contains a number of restrictions on freedom of contract, which are primarily aimed at providing additional guarantees to a potential buyer who has decided to invest his funds in real estate at the construction stage. The Law «On guaranteeing property rights to real estate objects that will be built in the future» is important in the context of reforming the principle of freedom of contract in the primary real estate market in Ukraine. It introduced a certain reformation of the principle of freedom of contract in the primary real estate market, characterized by the regulation of clear imperative limits of its application in relevant legal relations. At the same time, this law contains restrictions on the essential conditions, types and forms of contracts that can be concluded on the primary real estate market. Such limits apply to both sides of the contractual relationship, minimizing the risk of violation of investors' rights.

Keywords: freedom of contract, principle of freedom of contract, limits of freedom of contract, limitations of freedom of contract, real estate objects, primary real estate market, guarantee of property rights, future real estate objects.

Вступ

Постановка проблеми. На шляху до євроінтеграції у 2014 році було підписано Угоду про асоціацію України з ЄС, у 2022 році – подано заявку на членство України в ЄС, що актуалізувало й питання гармонізації та уніфікації як законодавства в цілому, так і договірного права України та ЄС, а відповідно й свободи договору як одного з базових принципів цивільних правовідносин. Важливе значення у контексті реформування дії принципу свободи договору на первинному ринку нерухомості має Закон України № 2518-IX «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

Аналіз досліджень і публікацій свідчить про те, що питання принципу свободи договору неодноразово привертало увагу українських дослідників, серед яких: І. В. Давидова, М. В. Менджул, М. Є. Молчанова та ін. Разом з тим, більшість наявних наукових праць не розглядає реформування дії принципу свободи договору на первинному ринку нерухомості в аспекті Закону України № 2518-IX «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

Мета статті – розглянути особливості реформування дії принципу свободи договору на первинному ринку нерухомості в аспекті Закону України № 2518-IX «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

Результати

Свобода договору є фундаментальним для приватного права принципом. Розглядається свобода договору в українській приватноправовій доктрині як основоположний принцип цивільного права, який надає особам право укладати договори один з одним без надмірного втручання з боку уряду чи інших зовнішніх суб'єктів [1, с. 9].

У свою чергу, А. В. Луць аргументує різноманітні аспекти свободи укладання договору, вказуючи на такі прояви цієї свободи: можливість вільного вираження волі стосовно вступу до договірних відносин; свобода у виборі контрагента; вільний вибір форми та умов договору; право укладати договори, що не передбачені законодавством, але не суперечать йому; можливість визначення сторонами способів забезпечення виконання зобов'язань; свобода сторін щодо зміни, розірвання та продовження терміну дії договорів; вільний вибір форм відповідальності за договором [2, с. 54].

Як слушно з цього приводу зазначає І. В. Давидова, суб'єкти приватних правовідносин наділені правом укладати договори на власний розсуд. Кожна сторона має право на вільний вибір контрагента та умов укладення договору. Однак, існують обмеження, які покликані охороняти публічні інтереси, наприклад, суспільний правопорядок або слабку сторону зобов'язання. Частіше за все, вони проявляються в імперативних нормах, які містять пряму заборону на певний вид дій стосовно договору, тому свобода договору не є абсолютною [3, с. 15]. Тобто характеристикою обмеження договірної свободи є формальна визначеність, тобто передбачуваність у встановленому порядку суб'єктами, перш за все державою таких обмежень у відповідних правових формах [4, с. 175].

10 вересня 2022 року опубліковано Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» [5] (далі-Закон № 2518-IX), який був прийнятий Верховною Радою України 15 серпня 2022 року № 2518. Закон визначає особливості цивільного обороту об'єктів незавершеного будівництва і майбутніх об'єктів нерухомості та спрямований на гарантування речових прав на такі об'єкти. Зауважимо, що передумовою прийняття цього документа було те, що всі існуючі шляхи інвестування та фінансування будівництва об'єктів нерухомості не могли у повній мірі захистити права інвесторів у будівництво від недобросовісних забудовників. Тому, цей Закон був одним з найбільш очікуваних серед інвесторів в житлову нерухомість та звичайних громадян, які хотіли б покращити свої житлові умови.

Законом № 2518-IX було запроваджено певне реформування дії принципу свободи договору на первинному ринку нерухомості, що характеризується регламентацією меж його застосування у відповідних правовідносинах. Як зауважує М. Є. Молчанова, фактично відповідними законодавчими положеннями впроваджено межі дії такого принципу [6] - передбачені законодавством України правові, обґрунтовані, справедливі та пропорційні рамки, які обмежують свободу дій учасників договірних відносин задля гарантування балансу публічних та приватних інтересів [7, с. 117]. Водночас такі межі застосовуються до обох сторін договірних правовідносин, мінімізують ризик порушення прав інвесторів та в контексті з іншими положеннями цього ж Закону № 2518-IX, зокрема щодо гарантійної частки будівництва, покликані забезпечити реальне виконання забудовником, девелопером, управителем фонду фінансування будівництва взятих на себе зобов'язань та можливість фактичного отримання покупцем об'єкта нерухомості, в який ним були інвестовані кошти [6].

Принагідно зауважимо, що власне про обмеження свободи договору йдеться також у Рішенні Конституційного Суду України від 10.11.2011 р., де Суд зробив такі висновки:

1) регулювання договірних цивільних відносин здійснюється як самостійно їх сторонами, так і за участю держави відповідно до положень Цивільного кодексу України. Одним із фундаментальних принципів приватноправових відносин є принцип свободи

договору, закріплений у п. 3 ст. 3 Цивільного кодексу України. Разом з тим зазначена свобода є обмеженою – межі дії цього принципу визначаються критеріями справедливості, добросовісності, пропорційності, розумності;

2) держава, встановлюючи законами України засади створення і функціонування грошового та кредитного ринків (п. 1 ч. 2 ст. 92 Конституції України), має підтримувати на засадах пропорційності розумний баланс між публічним інтересом ефективного перерозподілу грошових накопичень, комерційними інтересами банків щодо отримання справедливого прибутку від кредитування і охоронюваними законом правами та інтересами споживачів їх кредитних послуг;

3) держава забезпечує особливий захист слабкішого суб'єкта економічних відносин, а також фактичну, а не формальну рівність сторін у цивільно-правових відносинах шляхом визначення особливостей договірних правовідносин у сфері споживчого кредитування та обмеження дії принципу свободи цивільного договору. Це здійснюється через встановлення особливого порядку укладення цивільних договорів споживчого кредиту, їх оспорування, контролю за змістом та розподілу відповідальності між сторонами договору [8].

Разом з тим, у «Принципах, Дефініціях і Модельних Правилах Європейського приватного права» (DCFR) зафіксовано допустимі обмеження свободи договору, зокрема:

1) обмеження щодо третіх осіб (згідно з вказаною засадою сторони можуть укласти договір тільки щодо себе, якщо не передбачено інше. Договір може діяти доти, поки він не порушує прав третіх осіб. DCFR містить певні винятки, зокрема, щодо представництва та застереження на користь третьої особи);

2) обмеження щодо шкоди третім особам та суспільству (якщо вказане обмеження буде порушене та матиме місце шкода третім особам чи суспільству, то такий договір може бути визнаний недійсним, навіть якщо його уклали дві рівно-правні сторони. Наводиться приклад, що у випадку порушення договором актів ЄС, антимонопольного національного законодавства, що призвело до суспільної шкоди, він має визнаватися недійсним);

3) обмеження у випадку неповної згоди (у випадку коли сторона мала слабші позиції, згода була невільна або мала місце дезінформація. Наприклад, договір було укладено в результаті помилки або шахрайства, внаслідок примусу чи несправедливого експлуатування, що є підставами для визнання таких договорів недійсними);

4) обмеження, спрямовані на недопущення дискримінації (дискримінація розглядається як особлива антисоціальна форма заперечення договірної свободи, а також людської гідності іншої сторони). DCFR забороняє форми дискримінації за статтю, віком та іншими критеріями, перелік яких є відкритим і дозволяє державам-членам ЄС його розширювати у національному законодавстві);

5) обмеження свободи приховування інформації на переддоговірних етапах (для запобігання таких несправедливостей, як укладення договору під впливом помилки, шахрайства, примусу, експлуатації, важливим є отримання сторонами повної та достовірної інформації. У сучасних умовах сторонам потрібно надати більше інформації, аби з впевненістю можна було стверджувати, що вони повністю поінформовані);

6) обмеження приховування інформації щодо умов договору (у DCFR зауважено, що навіть у сучасних умовах має місце практика укладення договорів із відсутністю інформації про умови договору. Класичні форми захисту були сформовані, коли більшість контрактів були простими по змісту. Наразі, з розвитком довгострокових (більш складних) договорів, широким застосуванням типових договорів ситуація змінилася. Стандартні умови зручні, проте не завжди сторони (споживач чи підприємець) повною мірою розуміють зміст. DCFR містить інструменти захисту

проблемних контрактів за участі як споживачів, так і суб'єктів підприємницької діяльності;

7) обмеження щодо нерівності на етапі переговорів (типові договори доволі часто призводять до ситуації нерівності контрагентів, оскільки сторона може розуміти стандартні умови договору, бути незадоволеною щодо них, проте не буде мати змоги укласти договір на інших умовах;

9) обмеження задля гарантування без-пеки (можливе також обмеження свободи договору на основі законодавчих норм про добросовісність втручання у чужі справи, про недопустимість безпідставного збагачення, встановлення позадоговірної відповідальності за шкоду, яка спричиняється іншим особам і т.п.);

10) політичні обмеження свободи (свобода сторін поважається, бо це відповідає політичним цілям, але при цьому має гарантуватися доброзичливим учасникам зобов'язань право за наявності розумних підстав для вільних дій);

11) обмеження, спрямовані на захист «вразливих» учасників (DCFR основний акцент робить на захисті такої уразливої групи як споживачі. Рекомендовано у договорах за участі фізичних осіб (споживачів) не передбачати можливості відступати від правил, якщо це завдає їм шкоди. За європейських стандартів споживачем визнається будь-яка фізична особа, яка діє переважно з певною метою, що не має відношення до торгівлі, підприємницької діяльності або професії;

12) обмеження свободи договору задля сприяння економічному добробуту (DCFR передбачає можливість обмеження свободи договору, якщо це потрібно для недопущення «провалів» на ринках (наприклад, через «нерівність» інформації, покращення конкуренції та кращого функціонування ринку) [9, с. 253-255].

Законом № 2518-IX обмежено свободу договору шляхом визначення переліку видів можливих до укладення договорів:

«1. Пряме чи опосередковане залучення (інвестування, фінансування) замовником будівництва, девелопером будівництва, управителем фонду фінансування будівництва 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/майбутніх об'єктів нерухомості (частки неподільного об'єкта незавершеного будівництва):

- замовником будівництва, який є юридичною особою або фізичною особою - підприємцем;

- девелопером будівництва, який є юридичною особою;

2) шляхом укладення договорів про участь в фонді фінансування будівництва управителем фонду фінансування будівництва через фонди фінансування будівництва відповідно до цього Закону з урахуванням особливостей, визначених Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»;

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/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), крім пункту 19 частини другої статті 13 цього Закону» [5].

Крім того, Законом № 2518-IX обмежено свободу договору шляхом встановлення низки обов'язкових умов. Так, відповідно до ч. 2 ст. 7 цього закону, істотними умовами договору щодо організації та фінансування будівництва об'єкта є:

1) порядок організації та фінансування будівництва об'єкта девелопером будівництва;

2) сторона, яка забезпечує розкриття інформації про подільний об'єкт незавершеного будівництва (багатоквартирний будинок) відповідно до цього Закону;

3) розподіл майбутніх об'єктів нерухомості, щодо яких буде здійснено первинну державну реєстрацію спеціального майнового права, між замовником будівництва та девелопером будівництва;

4) перелік майбутніх об'єктів нерухомості, що складають гарантійну частку, речові права на які обтяжуватимуться;

5) строк, протягом якого сторони повинні внести зміни до переліку майбутніх об'єктів нерухомості, визначених пунктами 3 і 4 цієї частини, у разі зміни проектною документацією на будівництво, яка зумовлює необхідність таких змін;

6) порядок дій сторін для забезпечення добудови об'єкта у разі розірвання договору (передача замовнику будівництва спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості, які не відчужено; передача замовнику будівництва невикористаних коштів, залучених на будівництво об'єкта за договорами купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості (перший продаж), тощо) або втрати замовником права на земельну ділянку [5].

Водночас відповідно до положень ч. 4 ст. 7 Закону № 2518-IX, договір щодо організації та фінансування будівництва об'єкта підлягає нотаріальному посвідченню [5].

Висновки

Отже, можна підсумувати, що відповідно до загальних засад цивільного права кожна сторона має можливість вільного вираження волі стосовно вступу до договірних відносин, а також право на вільний вибір виду, форми, контрагента та умов укладення договору. Однак, існують обмеження, які покликані охороняти публічні інтереси, наприклад, суспільний правопорядок або слабку сторону зобов'язання. Частіше за все, вони проявляються в імперативних нормах, які містять пряму заборону на певний вид дій стосовно договору, тому свобода договору не є абсолютною. Так, Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» містить низку обмежень свободи договору, які спрямовані передусім на надання додаткових гарантій потенційному покупцю, який вирішив інвестувати свої кошти в нерухомість на стадії будівництва. При цьому, даний закон містить обмеження щодо істотних умов, видів та форми договорів, які може бути укладено на первинному ринку нерухомості.

Насамкінець, зауважимо, що нововведення запроваджені Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» потребують подальшого наукового переосмислення.

Список використаних джерел

1. Великанова М. М. Обмеження свободи договору: оновлення приватноправового регулювання. Нове українське право. 2024. Вип. 2. С. 7-13.
2. Луць А. В. Свобода договору в цивільному праві України : дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Львівський національний ун-т ім. Івана Франка. Л., 2001. 166 с.
3. Давидова І. В. Свобода договору: євроінтеграційний контекст // Регламентация договірних відносин в умовах воєнного стану : збірник матеріалів науково-практичного семінару для молодих вчених, аспірантів та студентів (м. Київ, 05 жовтня 2023 р.). Одеса : Видавництво «Юридика», 2023. С. 14-16.

4. Стільник І. В. Принцип свободи договору та його обмеження: дихотомія понять. Електронне наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство». 2024. №3. С. 173-176.
5. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15.08.2022 року № 2518-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>
6. Молчанова М. Є. Принцип свободи договору при укладанні угод на первинному ринку нерухомості. URL: <https://6aas.gov.ua/ua/proekty/articles/m/5366-pryntsyp-svobody-dohovoru-pry-ukladanni-uhod-na-pervynnomu-rynku-nerukhomosti.html>
7. Менджул М. В. Свобода договору та її межі: відповідність цивільного законодавства України європейським підходам. Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія Право. 2022. № 69. С. 114-117.
8. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним зверненням громадянина Степаненка Андрія Миколайовича щодо офіційного тлумачення положень пунктів 22, 23 статті 1, статті 11, частини восьмої статті 18, частини третьої статті 22 Закону України «Про захист прав споживачів» у взаємозв'язку з положеннями частини четвертої статті 42 Конституції України (справа про захист прав споживачів кредитних послуг) від 10 листопада 2011 року No 15-рп/2011. Офіційний вісник України. 2011. No 90. Ст. 3274
9. Расько Ю. О. Види обмежень свободи договору за законодавством України та європейських держав. Нове українське право. 2022. Вип. 2. С. 251-255.