

---

## ПРАВОВА ПРИРОДА І ПРОБЛЕМИ ЗАСТОСУВАННЯ ДОГОВОРІВ ДОЛЬОВОЇ (ПАЙОВОЇ) УЧАСТІ

*Романченко Артем Анатолійович,  
4 курс Фінансово-правового коледжу  
Київського національного університету  
імені Тараса Шевченка*

Актуальність теми дослідження обумовлена **по-перше** тим, що в сучасний період дослідженню цього питання не приділялося належної уваги, існують розбіжності поглядів науковців про належність договору дольової участі до тих чи інших різновидів цивільно-правових договорів і необхідність його існування у цивільному праві; **по-друге** повною відсутністю спеціальної правової регламентації даного виду договору; **по-третє** існуванням цілої низки проблем щодо застосування його на практиці в сучасних умовах, зокрема це пов'язано із останніми змінами у національному законодавстві. Договір про дольову (пайову) участь був досить розповсюдженим на практиці в нашій державі, зокрема він більшою мірою застосовувався у сфері будівництва житла. Відсутність спеціального правового регулювання та легального визначення породжує численні проблеми на практиці, та дискусії в науковій сфері. Зокрема деякі дослідники вважають, що цей вид договору відноситься до договорів про спільну діяльність, інші схиляються до того, що це є інвестиційний договір. Вбачаються навіть ознаки довірчого управління. Крім того цей договір має у собі ознаки таких договорів як купівля-продаж, договір підряду та договір комісії. На нашу думку, договір дольової участі є чисто цивільно-правовим договором, адже крім того, що він регулюється нормами цивільного права однією із його сторін поряд із юридичними особами можуть бути фізичні особи замовники. Він відноситься до непоіменованих договорів, є багатостороннім, відплатним, консенсуальним. Також варто підкреслити комплексний чи змішаний характер цього договору, оскільки він дійсно певною мірою містить положення схожі на положення деяких інших договорів. Відсутність чіткої регламентації змісту цього договору дозволяла сторонам включити ряд умов з різних видів договорів. Така прогалина дозволяла забудовникам зловживати своїми правами і включати умови, які вигідні лише для них. Тобто цей договір перетворюється на практиці на договір приєднання, хоча по своїй суті таким не є. Отже на сучасному етапі даний договір врегульовується частково різними главами ЦК України, які передбачають положення про інші договори. Спеціальної глави щодо регулювання цього договору чинний ЦК України не містить, так само не має спеціального законодавчого акту, який би давав легальне визначення договору дольової участі, його істотні умови, порядок укладання тощо. Що стосується зарубіжних держав, то, наприклад, у РФ існує закон "Про дольову участь у будівництві багатоквартирних будинків та інших об'єктів нерухомості". Даний закон досить ґрунтовно підходить до регулювання договорів про дольову участь у будівництві. Він надає таке визначення: **Договір дольової участі у будівництві** – це договір, за яким одна сторона (збудовник) зобов'язується в передбачений договором термін самотужки і (або) із залученням інших осіб побудувати (створити) багатоквартирний будинок і (або) інший об'єкт нерухомості й після одержання дозволу на введення в експлуатацію цих об'єктів передати відповідний об'єкт дольового будівництва учасникові дольового будівництва, а інша сторона (учасник дольового будівництва) зобов'язується сплатити обумовлену договором ціну і прийняти об'єкт дольового будівництва при наявності дозволу на введення в експлуатацію багатоквартирного будинку і (або) іншого об'єкта

нерухомості». Цей законодавчий акт визначає істотні умови даного договору, до них зокрема відносяться: предмет договору (об'єкт дольового будівництва), строк його передачі учаснику, ціна договору і строки її сплати, гарантійний термін (не менше 5 років). Закон передбачає обов'язкову державну реєстрацію цих договорів, яку здійснює той самий орган, який реєструє право власності на нерухоме майно, а також взагалі створює досить непоганий механізм запобігання різного роду зловживанням у сфері будівництва. Крім чинного ЦК України існують ще два законодавчих акта, зокрема ЗУ «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» та ЗУ «Про інвестиційну діяльність» З урахуванням останніх змін до цих законів на практиці склалася досить проблематична ситуація. Відповідно до ст. 4 останнього закону об'єктами інвестиційної діяльності не можуть бути об'єкти житлового будівництва, фінансування спорудження яких здійснюється з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління. Інвестування та фінансування будівництва таких об'єктів може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, недержавні пенсійні фонди, які створені та діють відповідно до законодавства, а також через випуск безпроцентних (цільових) облігацій, за якими базовим товаром виступає одиниця такої нерухомості. З даного положення випливає, що у будівництві житла більше не можуть застосовуватися договори про дольову участь взагалі. Тут нині застосовуються так звані «договори управління майном». Однією із сторін таких договорів має бути фінансова компанія, яка здійснює управління ФФБ. Ця компанія і здійснює залучення коштів у фізичних осіб, здійснює управління ними та передає забудовнику. Тому договори про дольову участь в даній сфері не можуть більше укладатися і на практиці вони вже практично не укладаються. Деякі юристи схильні вважати, що тепер укладання таких договорів при будівництві житла суперечить чинному законодавству і їх слід визнавати недійсними в судовому порядку. Інші обходять дане питання укладаючи на початку будівництва договір про дольову участь, а коли будівництво буде завершено, то перетворюють його на договір купівлі-продажу. **Таким чином** правова природа договорів про дольову участь на жаль ґрунтовно не вивчена, а відсутність їх спеціального правового регулювання породжує численні проблеми на практиці. Останні зміни у законодавстві взагалі унеможливили застосування цього виду договорів. Проте, на нашу думку, у цивільному праві існує необхідність застосування цього виду договорів. Вона пов'язана із тим, що договір дольової (пайової) участі є одним з найбільш вигідних механізмів по залученню коштів, крім того він забезпечує досить просте та водночас надійне оформлення прав на нерухомість. Даний договір виступає досить дієвим механізмом по залученню коштів у громадян при будівництві житла. Всі зловживання, пов'язані із застосуванням цього договору на практиці були пов'язані із практично повною відсутністю його правової регламентації. Саме тому, враховуючи позитивний зарубіжний досвід, пропонуємо не відмовлятися від конструкції договору дольової участі, а навпаки детально законодавчо закріпити його конструкцію, істотні умови тощо шляхом прийняття окремого законодавчого акту. Необхідність існування договорів дольової (пайової) участі також пов'язана із тим, що вони можуть укладатися не лише у сфері будівництва, а також у сфері землекористування, у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міст тощо.

#### Список використаних джерел

1. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. - № 40-44. - Ст. 356.

---

2. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» Відомості Верховної Ради України. – 2003. - № 52. - Ст. 377.

3. Закон «Про інвестиційну діяльність» Відомості Верховної Ради України. - 1991. - № 47. - Ст. 646.

4. Федеральный закон РФ от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5. Постанова Вищого господарського суду України від 6 листопада 2002 р. Справа № 2/91.

*Науковий керівник – Отрадна Олесь Олександрівна, кандидат юридичних наук, доцент кафедри цивільного права юридичного факультету КНУ імені Тараса Шевченка*

### **МАЙНОВІ ПРАВА ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ**

*Самсонюк Ірина Валеріївна,  
студентка 4-го курсу у юридичного факультету  
Київського національного університету  
імені Тараса Шевченка*

Після ліквідації одноособового власника багатоквартирного будинку у власників приватизованих квартир виникла можливість вільно розпоряджатися своїм житлом, в тому числі шляхом створення об'єднання індивідуальних власників квартир і будинків з метою їх ефективного використання та управління. Використовуючи практику європейських країн та США, де створення кондоніумів (аналог українського ОСББ) набуло значного поширення, Верховною Радою України був прийнятий закон «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 р., який становить разом з рядом підзаконних актів основу правового регулювання даного питання.

Проте, не дивлячись на достатню кількість нормативних актів, залишаються проблеми пов'язані зі створенням та діяльністю ОСББ, які потребують вирішення. Одним з таких питань є право власності на майно об'єднання. З одного боку, колективним власником багатоквартирного будинку є його мешканці, які створили об'єднання, а з іншого – саме об'єднання наділено майновими правами.

В літературі висловлювалася думка щодо можливості існування права власності самого ОСББ на загальне майно. В Україні до прийняття закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» існувала практика передачі у власність об'єднання нежитлових елементів будинків, таких як сходові клітини, підвали та колясочні. Така передача відбувалась як на безоплатній основі, шляхом підписання акта прийому-передачі і реєстрації у БТІ як суб'єкта права власності однієї особи, так і на платній основі на підставі договорів купівлі-продажу.

Такий підхід, за яким об'єднання співвласників квартири визнається власником неподільних та загальних елементів будинку, може видатися привабливим у зв'язку з уникненням комплексу проблем, пов'язаних з реалізацією права власності членів такого об'єднання. На противагу цьому існує теоретичне обґрунтування протилежної точки зору: «частика в загальному майні не може існувати самостійно, оскільки вона є складовою частиною квартири як об'єкта