



Верховний  
Суд

V Business & Legal Real estate Forum

# Спори із забудовниками: огляд практики Верховного Суду

**Тетяна ДРОБОТОВА**

секретар судової палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду

23 листопада 2022 року

Кількість варіантів залучення  
потенційним покупцем житлової нерухомості  
інвестицій (грошових коштів)  
безпосередньо впливає  
на обраний у подальшому спосіб захисту  
порушених прав інвестора

# Залучення інвестицій відбувається шляхом:

- укладення попереднього договору купівлі-продажу об'єкта нерухомого майна;
- укладення договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт нерухомого майна;
- укладення інвестиційного договору;
- участь у кооперативі (наприклад, житловому);
- інвестування через фонди фінансування будівництва, або фонди операцій з нерухомістю, або інститути спільного інвестування, або шляхом емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва;
- укладення договору пайової участі;
- укладення договору купівлі-продажу деривативу;
- інші схеми залучення інвестицій відповідно до чинного законодавства України.

# Постанова ВП ВС від 14.12.2021 у справі № 344/16879/15-ц

Велика Палата Верховного Суду частково **відступила** від правового висновку Верховного Суду України *щодо способів захисту прав покупця за договором купівлі-продажу майнових прав на нерухоме майно.*

У тих випадках, коли об'єкт нерухомості вже збудований та прийнятий в експлуатацію, проте покупцем не отримані правовстановлювальні документи у зв'язку з порушенням продавцем за договором купівлі-продажу майнових прав на нерухоме майно взятих на себе договірних зобов'язань щодо передання всіх необхідних документів для оформлення права власності на квартиру, вартість якої сплачена покупцем у повному обсязі, та в разі невизнання продавцем права покупця на цю збудовану квартиру може мати місце звернення до суду з вимогою **про визнання за покупцем права власності на проінвестоване (оплачене) ним майно відповідно до положень статті 392 ЦК України.**

# Постанова ВП ВС від 16.02.2021 у справі № 910/2861/18

- Суб'єкт права постійного користування земельною ділянкою набуває права власності на збудовані на такій земельній ділянці об'єкти нерухомого майна.
- У випадку незаконного заволодіння таким майном особою, яка відповідно до **інвестиційного договору** здійснювала будівництво на земельній ділянці, переданій в постійне користування, **належним способом захисту суб'єкта права постійного користування земельною ділянкою є віндикаційний позов.**
- Щодо вимоги позивача зобов'язати виконати умови договору шляхом оформлення акта про результати інвестиційної діяльності по об'єкту Велика Палата Верховного Суду зазначила, що така позовна вимога **не є належним способом захисту**, оскільки її задоволення за обставин державної реєстрації за відповідачем права власності на споруджені об'єкти нерухомості не призведе до поновлення майнових прав позивача.

# Постанова КГС ВС від 31.05.2022 у справі № 914/514/20 (1)

- Прокурор звернувся до суду в інтересах держави з позовом до Львівської міської ради та ТОВ про визнання недійсним рішення міської ради і скасування державної реєстрації права приватної власності, стверджуючи, що Львівська міськрада прийняла протиправне рішення щодо передачі у статутний капітал ТОВ земельної ділянки комунальної форми власності, що по суті призвело до безоплатного відчуження земельної ділянки комунальної форми власності у приватну власність без проведення земельного аукціону.
- Верховний Суд **мав дати відповідь на питання** щодо законності передачі земельної ділянки комунальної власності у власність господарських товариств (приватну власність) шляхом внесення такої до статутного капіталу господарського товариства без проведення земельних торгів (і, відповідно, законності такого рішення органу місцевого самоврядування про внесення земельної ділянки комунальної власності до статутного капіталу господарського товариства).

# Постанова КГС ВС від 31.05.2022 у справі № 914/514/20 (2)

- ТОВ «Онур конструкторн Інтернешенл» звернулося до Львівського міського голови та директора ЛКП «Агенція ресурсів Львівської міської ради» з листом, в якому пропонував створити на спірній земельній ділянці «конгрес центр» вмістимістю універсального залу більше 2 тис. посадкових місць, готелем, офісними приміщеннями, підземними парковками та іншою інфраструктурою, шляхом заснування ЛКП «Агенція ресурсів Львівської міської ради» і ТОВ «Онур конструкторн Інтернешенл» господарського товариства, яке виступатиме забудовником цієї території.
- При цьому, внеском Львівської міськради в статутний капітал буде *земельна ділянка*, а ТОВ "Онур конструкторн Інтернешенл" – бере на себе фінансове та технічне забезпечення проєкту.

# Постанова КГС ВС від 31.05.2022 у справі № 914/514/20 (3)

- Матеріалами справи, яка переглядалася, не встановлено обставин для передачі органом місцевого самоврядування у приватну власність спірної земельної ділянки без проведення земельних торгів, а тому фактичне набуття ТОВ «Сінерджі Альянс» у власність спірної земельної ділянки (з метою здійснення на ній нового будівництва) **без проведення земельних торгів** є порушенням приписів чинного законодавства. Висновки щодо оплатності / безоплатності такого набуття (без проведення земельних торгів) не мають вирішального значення для правильного вирішення цієї справи.
- КГС ВС зазначив про незаконність рішення органу місцевого самоврядування щодо внесення земельної ділянки комунальної власності до статутного капіталу господарського товариства **без проведення земельних торгів** (за відсутності встановлених статтею 134 ЗК України винятків із цього загального правила), **оскільки таке рішення мало наслідком набуття відповідачем-2 на позаконкурентних засадах у приватну власність спірної земельної ділянки.**
- При цьому *в контексті розгляду цієї справи* і відповіді на ключове питання у ній Верховний Суд **не заперечив** теоретичної можливості внесення земельних ділянок комунальної власності до статутного капіталу господарських товариств (зазначене знаходиться поза межами касаційного розгляду цієї справи), **проте ще раз зазначив про незаконність такої передачі без проведення земельних торгів.**





Верховний  
Суд

Дякую за увагу!