



Житлово-будівельні кооперативи: чи обмежує їх існування Закон «Про гарантування речових прав»?

Яна Михайлюк, к.ю.н., адвокат, радник TOTUM LF для Ліга:Закон

Півтора року минуло з моменту набрання чинності Законом України № 2518-ІХ «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому». Сьогодні вже маємо зареєстровані в Державному реєстрі речових прав перші спеціальні майнові права на майбутні об'єкти нерухомості (МОН). Такі реєстрації ще не стали масовими, оскільки ті об'єкти, дозвіл на будівництво яких був отриманий до 10.10.2022 р., продаються за попередніми інструментами без реєстрації спеціальних майнових прав.

Закон «Про гарантування речових прав ...» має досить широку сферу регулювання і стосується не тільки житлового будівництва, про що неодноразово писали мої колеги. Він також встановлює обмежений перелік способів залучення коштів для спорудження об'єктів нерухомості.

Відповідно до ст. 6 цього Закону пряме чи опосередковане залучення замовником будівництва, девелопером, управителем фонду фінансування будівництва (ФФБ) коштів від фізичних та юридичних осіб для спорудження об'єкта нерухомого майна може здійснюватися виключно в такі способи:

1. шляхом укладення договорів купівлі-продажу неподільних об'єктів незавершеного будівництва / майбутніх об'єктів нерухомості (ОНБ/МОН);
2. шляхом укладення договорів про участь у ФФБ управителем через ці фонди;
3. шляхом емісії цільових корпоративних облигацій, погашення яких здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва відповідно до [Закону "Про ринки капіталу та організовані товарні ринки"](#).



У той же час встановлені винятки: вказані обмеження не поширюються на випадки фінансування об'єктів, що споруджуються виключно за рахунок власних, кредитних або позикових коштів замовника та/або девелопера. **Ця норма має важливе значення для можливості продовження функціонування житлово-будівельних кооперативів.**

Кооперативи залучають кошти від фізичних чи юридичних осіб як внески в пайовий фонд кооперативу, в результаті чого кооператив стає власником коштів, а фізичні та юридичні особи стають власниками паю у кооперативі. Таким чином ці кошти, які використовуються для фінансування об'єктів будівництва, є власністю кооперативу. Відповідно, відносини щодо формування пайового фонду кооперативу через внески є відносинами в площині корпоративного права, аналогічними до формування статутного капіталу товариств з обмеженою відповідальністю.

Окрім того, Законом «Про гарантування речових прав ...» внесено зміни до [Закону «Про кооперацію»](#). Ці зміни були, на перший погляд, покликані зупинити використання кооперативів у будівництві нових об'єктів нерухомого майна, а саме - заборонено наявність асоційованих членів у кооперативах, предметом діяльності яких є житлове, дачне, гаражне будівництво.

З цього цього положення можна зробити такі висновки.

По-перше, обмеження не стосуються кооперативів, які не здійснюють житлове, дачне чи гаражне будівництво, а будують, наприклад, апартаменти чи інші комерційні об'єкти, що не є житлом.

По-друге, заборона не створює перешкод у функціонуванні ЖБК. Дійсно, до вказаних змін особи, зацікавлені у набутті права власності на нерухомість, вступали до кооперативу як асоційовані члени (оскільки вони не мають права вирішального голосу) та ставали повноправними їх членами лише безпосередньо перед набуттям прав на нерухомість і виходили з кооперативу одразу після набуття права власності.

За умови заборони асоційованого членства особи, які бажають набути права власності на нерухомість, можуть вносити пайові внески в пайовий фонд кооперативу як кандидати у члени кооперативу. І тільки після повного формування пайового внеску та прийняття відповідного



рішення загальними зборами членів вони можуть набути статус члена кооперативу.

Відповідно до ст. 11 ЗУ «Про кооперацію» особа набуває статусу члена кооперативу тільки після прийняття відповідного рішення головою кооперативу та затвердження такого рішення загальними зборами членів, а не тільки на підставі внесення пайового внеску.

Аналогічне правове регулювання передбачено в ст. 18 [ЗУ «Про ТОВ та ТДВ»](#): з учасником товариства та/або третьою особою може бути укладено договір про внесення додаткового вкладу. Відповідно, якщо третя особа вносить додатковий вклад на підставі договору, то вона набуває статусу учасника не в момент укладання такого договору, а в момент прийняття відповідного рішення загальних зборів та його реєстрації.

Таким чином, особа, яка укладає з кооперативом договір пайової участі та вносить пайовий внесок, набуває статусу члена після рішення про прийняття її до складу та підписання акта приймання-передачі паю від кооперативу. На практиці таке прийняття може бути здійснено вже після введення об'єкта в експлуатацію та безпосередньо перед міною паю на нерухомість. У результаті міни паю на нерухомість така особа виходить зі складу кооперативу. Відповідно, такі члени кооперативу набувають членства тільки на умовний один день, що не впливає на можливу втрату корпоративного контролю.

Іншою нормою, на яку варто звернути увагу, є ч. 3 ст. 21 Закону «Про кооперацію», де визначені обмеження щодо випадків, якщо об'єктом паю є ОНБ чи МОН.

Однак, у механізмі з ЖБК, при якому він є замовником будівництва, здійснює це будівництво та реєструє на себе первинне право власності на нерухомість і тільки після цього обмінює об'єкт нерухомості на пай у кооперативі, об'єктом паю у кооперативі не є ОНБ чи МОН, а саме об'єкт вже готової нерухомості, первинне право на який набуває саме кооператив.

Тож насправді бачимо, що Закон «Про гарантування речових прав...» не містить прямої заборони щодо функціонування житлово-будівельних кооперативів, а ті норми, які стосуються житлово-будівельних



TOTUM
Ю Р И Д И Ч Н А Ф І Р М А

+38 044 364 91 13
01001, Київ, провулок Т. Шевченка, 16

info@totum.ua
totum.ua

кооперативів, не обмежують їх використання для будівництва нових об'єктів нерухомості без реєстрації спецмайнових прав на неподільні ОНБ чи МОН.

Залишилися питання щодо фінансування майбутніх об'єктів нерухомості? Із задоволенням проконсультуємо - <https://totum.ua/practices/korporativnoe-pravo-ma/>