

4. АКТУАЛЬНІ ДИСКУСІЇ

DOI:10.35774/app2024.02.104
УДК 336.714:332.83

Андрій Сніжко,

аспірант кафедри інтелектуальної власності, інформаційного та корпоративного права Львівського національного університету імені Івана Франка
ORCID: <https://orcid.org/0009-0001-9660-8525>

Юлія Суха,

кандидатка юридичних наук, доцентка кафедри інтелектуальної власності, інформаційного та корпоративного права Львівського національного університету імені Івана Франка
ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7606-8069>

СПОСОБИ НАБУТТЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА У ВЛАСНІСТЬ ЧЕРЕЗ ІНСТИТУТИ СПІЛЬНОГО ІНВЕСТИВАННЯ

У статті описано основні законодавчі зміни у зв'язку із прийняттям Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому». Автори акцентують увагу на тому, що з набранням чинності 10 жовтня 2022 року вищезгаданого закону введено заборону на продаж майнових прав на нерухоме майно та визначено три виключні способи залучення інвестицій замовниками будівництва чи девелоперами від фізичних та юридичних осіб. При цьому, законодавець вніс зміни до Закону України «Про інвестиційну діяльність» та виключає ч.3 ст.4, в якій передбачалось, що в житлове будівництво можливо інвестувати та фінансувати, посеред іншого, через інститути спільного інвестування.

Поряд з цим ринок продажу майна через інститути спільного інвестування не зупинився, натомість забудовники адаптували механізми продажу під вимоги чинного законодавства, які й розглянуті у статті.

Ключові слова: корпоративний інвестиційний фонд, пайовий інвестиційний фонд, деривативний контракт, форвардний контракт, компанія з управління активами.

Snizhko A., Sukha Yu.

Methods of real estate ownership acquiring through joint investment institutes

On August 15, 2022, the Verkhovna Rada of Ukraine adopted the Law of Ukraine «On guaranteeing property rights to real estate objects that will be built in the future», which entered into force in full on October 10, 2022. This law directly influenced the entire construction industry and quite disorientated developers throughout Ukraine, as the further possibility of using joint investment institutions in their business activities became unclear. This mechanism for

© Сніжко Андрій, Суха Юлія, 2024

attracting investments is popular among Ukrainian developers because of the opportunities to optimize taxation.

In accordance with subsection 141.6.1. of the Tax Code of Ukraine, joint investment funds are exempt from corporate income tax, namely: funds contributed by the founders of a corporate fund, funds and other assets raised from members of a joint investment institute, income from transactions with the assets of a joint investment institute, income accrued by assets of the joint investment institute, and other income from the activity of the joint investment institute (interest on loans, rental (leasing) payments, royalties, etc.).

Also, in accordance with subsection 196.1.1. of the Tax Code of Ukraine, is not subject to value-added tax on the transaction of issue (issue), placement in any form of management and sale (redemption, redemption) for the funds of securities issued into circulation (issued) by entities of an entrepreneurial activities, the National Bank of Ukraine, the central body of executive power, which ensures the formation and implementation of state financial policy and/or implements state budget policy in the field of management of state debt and state-guaranteed debt, local self-government bodies in accordance with the law, including investment and mortgage certificates, certificates fund of real estate operations, derivatives, as well as corporate rights expressed in forms other than securities; exchange of the specified securities and corporate rights, expressed in forms other than securities, for other securities, corporate rights expressed in forms other than securities; settlement and clearing, registrar and depository activities on the securities market, as well as asset management activities (including pension assets, bank management funds), in accordance with the law and other types of professional activities on the stock market, which are subject to licensing in accordance with the law. In this way, Ukrainian developers managed to simultaneously optimize their tax burden of two types of national taxes: corporate income tax and value added tax.

With the entry into force of the Law of Ukraine “On guaranteeing property rights to real estate objects that will be built in the future”, the legislator makes changes to the Law of Ukraine “On investment activities” and excludes part 3 of article 4, which provided that in residential construction can be invested and financed, among other things, through joint investment institutions. Since then, it has been established that the direct or indirect attraction of funds from individuals and legal entities for the construction of real estate with the subsequent acquisition by such persons of the right of ownership of the relevant objects of real estate can be carried out exclusively in the following way: 1) by concluding sales contracts of indivisible objects under construction/future real estate objects (parts of an indivisible object under construction); 2) by concluding agreements on participation in the construction financing fund; 3) by issuing targeted corporate bonds.

At first glance, it seems that the legislator put an end to the old model of financing through the Joint investment institutes. However, after a careful study of the activities of entrepreneurs in the construction sector, it becomes obvious that this prohibition is not so categorical. This was facilitated not only by the reluctance to abandon the working tax optimization scheme, but also by the fact that for quite a long time after the entry into force of the Law of Ukraine «On guaranteeing property rights to real estate objects that will be built in the future» there was no real opportunity to work through the new and the first of the ways listed above, which the law establishes. Information about the first cases of registration of special property rights in the State Register of Property Rights appeared only in October 2023.

Keywords: corporate investment fund; mutual investment fund; derivative contract; forward contract; asset management company.

Постановка проблеми. Воєнна агресія російської федерації останніх років залишила тисячі громадян без житла, а підприємців – їх комерційної нерухомості. Незважаючи на активні бойові дії на значній території України, будівництво нерухомого майна не зупинилось. У зв'язку із цим, на ринку нерухомості спостерігається зростання попиту як на вже існуюче, так і на новостворене нерухоме майно. Ця тенденція уже особливо відчувається в західних та центральних регіонах країни, де є великий потік переселенців, які потребують власної оселі, а бізнес – релокації виробничих потужностей та зосередження своєї підприємницької діяльності.

У 2022 році в сфері нерухомості відбулось багато законодавчих змін. Так, до осені 2022 року успішно застосовувалися ряд юридичних моделей продажу нерухомості. Розглянемо їх.

1. Модель укладення попередніх договорів, яку можна поділити на декілька етапи: 1) укладення інвестиційного договору між КУА (в інтересах ІСІ) та забудовником про фінансування будівництва, де кожна зі сторін визначає свою участь у фінансуванні будівництва та розподіляє частки; 2) укладення попереднього договору купівлі-продажу житла між КУА та фізичною чи юридичною особою, яка має намір придбати житло; 3) укладення договору купівлі-продажу нерухомого майна між КУА та покупцем – «інвестором». За своєю суттю «інвестування» такого типу жодним чином не відрізняється від стандартного укладення попередніх договорів купівлі-продажу. Однак, несе значні ризики для покупця.

2. Інвестування в житло шляхом набуття фінансових інструментів. Цей алгоритм належить до змішаного типу інвестування та складається із декількох етапів: 1) укладення форвардного контракту між

КУА в інтересах пайового фонду та особою, яка володіє майновими правами на об'єкт будівництва та є замовником будівництва (де замовник будівництва є продавцем, а КУА покупцем базового активу); 2) укладення договору купівлі-продажу фінансового інструменту (деривативу) між брокером (представником «інвестора») та КУА; 3) укладення договору купівлі-продажу майнових прав між замовником будівництва та безпосередньо особою, що набула фінансовий інструмент (дериватив).

3. Інвестування ІСІ в цільові облігації підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва [3].

Ці моделі, хоча й дієво застосовувалися на практиці, містили багато ризикових моментів для інвесторів, які інколи призводили до довготривалих та безуспішних для покупців нерухомості судових процесів. Враховуючи цей досвід, законодавець в серпні 2022 року прийняв Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» [1]. З набранням чинності 10 жовтня 2022 року вищезгаданого закону введено заборону на продаж майнових прав на нерухоме майно та визначено три виключні способи залучення інвестицій замовниками будівництва чи девелоперами від фізичних та юридичних осіб. Цим самим законодавець вносить зміни до Закону України «Про інвестиційну діяльність» та виключає ч. 3 ст. 4, в якій передбачалось, що в житлове будівництво можливо інвестувати та фінансувати, посеред іншого, через інститути спільного інвестування.

Враховуючи актуальність питання будівництва та купівлі-продажу нерухомого майна, а також те, що законодавство щодо інвестування будівництва нерухомості зазнало суттєвих змін після 2022 року, в цій статті поставлено завдання проаналізувати законодавчі зміни щодо механізмів залучення інвестицій та фінансування будівництва нерухомості, з'ясувати подальшу можливість такого інвестування через інститути спільного інвестування та визначити ризики такого інвестування.

Аналіз основних досліджень і публікацій. Способи набуття нерухомого майна у власність за допомогою інститутів спільного інвестування раніше висвітлювались у працях О. Гнатів, О. Гарагонича, О. Кібенко, Д. Клапатога, О. Слободяна, І. Полянської, О. Яворської, Т. Рима. Поряд з цим залишається відкритим питання щодо можливості набуття нерухомого майна інвесторами через інститути спільного інвестування та щодо правочинів, які опосередковують таке набуття.

Виклад основного матеріалу дослідження. 15 серпня 2022 року Верховна Рада України прийняла Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», який набув чинності у повному обсязі з 10 жовтня 2022 року [1]. Цей закон сколихнув усю будівельну галузь та неабияк дезорієнтував забудовників по всій Україні, оскільки стала незрозумілою подальша можливість використання інститутів спільного інвестування в їхній підприємницькій діяльності. Цей механізм залучення інвестицій давно полюбили українські забудовники через можливості по оптимізації оподаткування, які вони надавали. Так, відповідно до підпункту 141.6.1. Податкового кодексу України, звільняються від оподаткування податком на прибуток підприємств кошти спільного інвестування, а саме: кошти, внесені засновниками корпоративного фонду, кошти та інші активи, залучені від учасників інституту спільного інвестування, доходи від здійснення операцій з активами інституту спільного інвестування, доходи, нараховані за активами інституту спільного інвестування, та інші доходи від діяльності інституту спільного інвестування (відсотки за позиками, орендні (лізингові) платежі, роялті тощо). Також, відповідно до підпункту 196.1.1. Податкового кодексу України, не є об'єктом оподаткування податком на додану вартість операції випуску (емісії), розміщення у будь-якій формі управління та продажу (погашення, викупу) за кошти цінних паперів, що випущені в обіг (емітовані) суб'єктами підприємницької діяльності, Національним банком України, центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну фінансову політику та/або реалізує державну бюджетну політику у сфері управління державним боргом та гарантованим державою боргом, органами місцевого самоврядування відповідно до закону, включаючи інвестиційні та іпотечні сертифікати, сертифікати фонду операцій з нерухомістю, деривативи, а також корпоративні права, виражені в інших, ніж цінні папери, формах; обміну зазначених цінних паперів та корпоративних прав, виражених в інших, ніж цінні папери, формах, на інші цінні папери, корпоративні права, виражені в інших, ніж цінні папери, формах; розрахунково-клірингової, реєстраторської та депозитарної діяльності на ринку цінних паперів, а також діяльності з управління активами (у тому числі пенсійними активами, фондами банківського управління), відповідно до закону та інших видів професійної діяльності на фондовому ринку, які підлягають ліцензуванню відповідно до закону [5]. Таким чином українським забудовникам вдавалось одночасно оптимізувати своє податкове навантаження двох видів загальнодержавних податків: податок на прибуток підприємств та податок на додану вартість.

З набранням чинності Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» законодавець вносить зміни до Закону України «Про інвестиційну діяльність» та виключає ч. 3 ст. 4, в якій передбачалось, що в житлове будівництво можливо інвестувати та фінансувати, посеред іншого, через інститути спільного інвестування. З цього моменту встановлено, що пряме чи опосередковане залучення коштів від фізичних та юридичних осіб для будівництва нерухомості 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);
- 2) шляхом укладення договорів про участь в фонді фінансування будівництва;
- 3) шляхом емісії цільових корпоративних облігацій [1].

На перший погляд видається, що цим самим законодавець поставив крапку на старій моделі фінансування через ІСІ. Проте, після ретельного вивчення діяльності підприємців в будівельній сфері, стає очевидним, що не така вже і категорична ця заборона. Цьому сприяло не лише небажання відмовлятися від працюючої схеми оптимізації оподаткування, а і те, що досить тривалий час після набрання чинності Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» не було реальної можливості працювати через новий та перший із перелічених вище способів, що встановлює закон. Лише в жовтні 2023 року з'явилась інформація про перші випадки реєстрації спеціальних майнових прав в Державному реєстрі речових прав. До цього часу фізичної можливості здійснювати такі реєстрації не було. Враховуючи це, щоб не заморожувати будівництво через відсутність фінансування, забудовники адаптували стару модель діяльності через інститути спільного інвестування під нові реалії. Фактично на сьогодні залучення коштів здійснюється шляхом продажу базових активів на підставі деривативних контрактів. Відповідно до статті 32 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки», базовий актив - це емісійні цінні папери (у тому числі іноземних емітентів), інші фінансові інструменти, валютні цінності, продукція, роботи, послуги, що мають грошовий вираз вартості [7]. Водночас, немає єдиного підходу до того, що саме може виступати «відчужуваним» базовим активом з врахуванням законодавчих змін: спеціальні майнові права, приміщення тощо. Так, серед діючих способів залучення інвестицій через інститути спільного інвестування можна виділити наступні:

1. *Купівля деривативного контракту, базовим активом за яким є право придбання спеціального майнового права.* Ця модель працює в поєднанні із новим способом інвестування в нерухомість, який визначив Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому». Так, КУА (компанія з управління активами), що діє в інтересах ІСІ, придбаває не спеціальне майнове право, а деривативний контракт. В такому деривативному контракті фіксуються умови, на яких в майбутньому власник деривативного контракту, за задалегідь фіксованою ціною, має право вимагати продажу йому спеціального майнового права. На практиці цей спосіб інвестування в будівництво нерухомості відбувається в такі етапи:

- 1) укладення деривативного контракту, продавцем за яким є забудовник, а покупцем – КУА, що діє в інтересах ІСІ. Базовим активом в такому деривативному контракті є право купівлі майбутнього об'єкта нерухомості в майбутньому, за ціну та на умовах, що зафіксовані в такому контракті;
- 2) укладення договору купівлі-продажу деривативного контракту між КУА (продавець) та інвестором (покупець) (фізична чи юридична особа, яка бажає придбати нерухоме майно)¹ [8];
- 3) укладення договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості між забудовником (продавець) та інвестором (покупець) із реєстрацією спеціального майнового права за інвестором. Після завершення будівництва таке спеціальне майнове право має автоматично трансформуватись у право власності **інвестора на нерухоме майно.**

¹ Інвестор-фізична особа при придбанні форвардного контракту (базовим активом якого є майнові права) набуває у власність майнові права, на підставі яких в подальшому має право отримати у власність приміщення.

Забудовник в такому випадку прагне оптимізувати податки, оскільки згадані операції не мали б бути об'єктом оподаткування відповідно до Податкового кодексу України, зокрема:

- керуючись пп. 141.6.1 п. 141.6 ст. 141 ПКУ доходи ІСІ звільнені від оподаткування,

- а також пп. 196.1.1 п. 196.1 ст. 196 ПКУ операції з продажу деривативів за грошові кошти не є об'єктом оподаткування з ПДВ.

Однак, як вже неодноразово роз'яснювала Державна податкова служба України, форвардний контракт та продаж майнових прав на об'єкти інвестування, який ще не був оплачений за рахунок коштів спільного інвестування, не може бути включений до активів ІСІ в розумінні Закону України від 05.07.2012 №5080-VI «Про інститути спільного інвестування». Звідси випливає, що такі договори можуть підлягати оподаткуванню як звичайні договори купівлі-продажу. Тому в залежності від забудовників, відчуження базового активу може здійснюватися за «0» ставкою. А фактично оплата здійснюється на підставі наступних правочинів://Інвестування в будівництво через форвардні контракти// <https://kyiv.tax.gov.ua/media-ark/news-ark/print-404520.html>

Проте, спеціальне майнове право поняття нове в українському законодавстві, а тому не до кінця зрозуміло як цей механізм покаже себе на практиці. Досить цікавим залишається питання автоматичної реєстрації права власності. Враховуючи новизну такого способу, мало хто наважується бути першопроходцем в цьому напрямі, а тому, на разі, цей спосіб залучення інвестицій не набув великої популярності.

2. *Купівля деривативного контракту, базовим активом за яким є право укладення попереднього договору купівлі-продажу нежитлового приміщення.* Цей спосіб фактично замінив купівлю майнових прав, яка працювала до законодавчих змін. Він дозволяє і надалі інвестувати в нерухомість без реєстрації спеціальних майнових прав. Цей спосіб є досить «сірим», проте активно використовується зараз забудовниками, які не бажать на власному досвіді, одними із перших, відчути законодавчі новели. Також в рамках цього способу можна виділити два його підвиди:

2.1. В першому випадку, шляхом маніпулятивного тлумачення нових понять, забудовники обходять нову заборону, якою законодавець доповнив ст. 635 Цивільного кодексу України. Відповідно до ч. 5 ст. 635 ЦК України: *«Будь-які платежі на підтвердження зобов'язання за попереднім договором щодо купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва або майбутнього об'єкта нерухомості, а також встановлення інших фінансових зобов'язань сторін, крім штрафних санкцій, за попереднім договором купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва або майбутнього об'єкта нерухомості не допускаються».* Так, забудовники в обхід цієї норми залучають інвестиції в наступні етапи:

1) укладення деривативного контракту, продавцем за яким є забудовник, а покупцем – КУА, що діє в інтересах ІСІ. Базовим активом в такому деривативному контракті є право укладення попереднього договору купівлі-продажу об'єкта нерухомості;

2) укладення договору купівлі-продажу деривативного контракту між КУА (продавець) та інвестором (покупець) (фізична чи юридична особа, яка бажає придбати нерухоме майно);

3) нотаріальне посвідчення попереднього договору купівлі-продажу об'єкта нерухомості між забудовником та інвестором. В такому попередньому договорі сторони фіксують авансовий платіж, який має бути сплачено інвестором в рахунок основного договору, який укладатиметься після завершення будівництва та прийняття об'єкта нерухомості в експлуатацію;

4) укладення основного договору купівлі-продажу готового об'єкта нерухомості.

У цій моделі досить спірним лишається питання можливості авансового платежу за попереднім договором. Так, більшість нотаріусів відмовляються посвідчувати попередні договори, якщо в них передбачено авансові платежі, оскільки це суперечить ч.5 ст. 635 ЦК України. Обґрунтовуючи можливість здійснення таких платежів, забудовники посилаються на те, що заборона стосується лише так званих МОНів (майбутніх об'єктів нерухомості), а вони продають не МОН, а готовий об'єкт нерухомості. Крапку в цьому питанні поставить актуальна судова практика, яка на разі відсутня.

2.2. Як уже було сказано в попередньому абзаці, мало хто із нотаріусів в Україні погоджується із таким баченням застосування ч.5 ст.635 ЦК України, а тому забудовники знайшли обхідний шлях. Так, оскільки авансові платежі заборонено для попереднього договору, який укладається в нотаріальній формі, то є досить розповсюджена практика на ринку нерухомості поряд із нотаріальним попереднім договором укладати в простій письмовій формі так звані договори про забезпечення виконання зобов'язань. В цьому випадку модель залучення інвестицій виглядає наступним чином:

1) укладення деривативного контракту, продавцем за яким є забудовник, а покупцем – КУА, що діє в інтересах ІСІ. Базовим активом в такому деривативному контракті є право укладення попереднього договору купівлі-продажу об'єкта нерухомості;

2) укладення договору купівлі-продажу деривативного контракту між КУА (продавець) та інвестором (покупець) (фізична чи юридична особа, яка бажає придбати нерухоме майно);

3.1.) нотаріальне посвідчення попереднього договору купівлі-продажу об'єкта нерухомості між забудовником та інвестором. Авансові платежі за таким договором не передаються;

3.2.) паралельно із укладенням нотаріального попереднього договору, сторони підписують в простій письмовій формі договір про забезпечення виконання зобов'язань за попереднім договором. В ньому передбачається гарантійний платіж, який інвестор сплачує забудовнику в процесі будівництва. Після прийняття об'єкта нерухомого майна в експлуатацію, такий гарантійний платіж зараховується в рахунок оплати за основним договором купівлі-продажу;

4) укладення основного договору купівлі-продажу готового об'єкта нерухомості. Завдяки цьому способу вдається без жодних проблем укласти нотаріальний попередній договір купівлі-продажу та залучити інвестиції в будівельний процес.

В контексті ч.5. ст. 635 ЦК України цікавим залишається можливість застосування штрафних санкцій задля залучення інвестицій забудовниками. Так, законодавець встановлює, що будь-які платежі, окрім штрафних санкцій, не можуть встановлюватись попереднім договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості. Проте, чи не створюватимуть забудовники штучно таку ситуацію, коли інвестор порушує свої обов'язки за попереднім договором, а отже на нього накладається штраф, що є нічим іншим, як залученими інвестиціями.

3. *Поєднання ІСІ та емісії цільових корпоративних облигацій.* Цей спосіб не є дуже поширеним на практиці, проте подекуди застосовується в будівельній галузі. На відміну від попередніх, цей спосіб прямо передбачений ЗУ «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», щоправда лише для житлової нерухомості. Однак, знову ж таки, задля оптимізації оподаткування, забудовники додають в цю модель ІСІ. Таким чином, інвестування відбувається наступними етапами:

- 1) Забудовник випускає цільові облигації, які придбаваються КУА, що діє в інтересах ІСІ. Купівля-продаж відбувається за номінальною вартістю;
- 2) Продаж облигацій КУА інвесторам за ринковою ціною, яка в рази більша за номінальну;
- 3) погашення облигацій емітентом (збудовником), що відбувається шляхом передачі житла інвесторам.

Цей та попередні два способи залучення інвестицій в будівництво не є такими, що відповідають законодавчому задуму інвестування через ІСІ, оскільки кінцеві інвестори не беруть участі в ІСІ, а лише викуповують їхні активи. Це не означає, що ці способи є нелегальними. Законна можливість їх використання є і успішно працює на практиці. Хоча, час від часу, привертає до себе увагу контролюючих органів, таких як податкова служба України та Бюро економічної безпеки.

Випуск опціонів та набуття їх через ІСІ

За таким механізмом здійснюється випуск опціонів – на право набуття базового активу, за визначеною на сьогодні ціною. Після випуску опціону КУА та інвестор укладають договір про продаж опціону, а покупець сплачує премію.

Тут виникає питання, чи вважатиметься базовий актив активом ІСІ та, відповідно, чи підлягає така операція оподаткуванню на загальних умовах.

Як нами вже зазначалося вище, зі змінами у законодавстві базовим активом можуть бути спеціальні майнові права, які підлягають реєстрації. Однак, на практиці бувають випадки, коли зареєструвати такі права не вбачається за можливе, тому забудовники використовують описані вище моделі інвестування без такої реєстрації. А здійснюють її пізніше, коли планують здавати нерухоме майно в експлуатацію.

Висновки. Незважаючи на прийняття Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», та внесені ним зміни до законодавства, що регулює інвестування в будівельну галузь, український підприємець-будівельник не припинив використовувати звичні на ринку механізми інвестування через ІСІ. Так, на перший погляд, законодавець обмежив можливості інвестування виключно трьома способами, що визначені в ст.6 цього Закону. Проте, практика показує, що після певної адаптації, способи фінансування будівництва із залученням ІСІ не втратили актуальності для забудовників. Для цього є кілька причин: 1) небажання відмовлятися від законної можливості оптимізувати своє податкове навантаження; 2) небажання випробувати на собі законодавчі новели, що пов'язані із майбутніми об'єктами нерухомості та спеціальними майновими правами. Поряд із цим залишаються певні ризики для забудовників, оскільки, де для одних є оптимізація, для державних контролюючих органів це ухилення від сплати податків, а тому така діяльність завжди буде під прискіпливим наглядом податкової служби України.

Список використаних джерел

1. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15 серпня 2022 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text> (дата звернення: 10.05.2024)
2. Гарагонич О. В. Актуальні питання використання інститутів спільного інвестування в сфері господарювання. *Юридичний науковий електронний журнал – електронне наукове видання*. 2014. № 4. С. 109-115.
3. Гладь (Суха) Ю.О. Інститути спільного інвестування як форма інвестування в будівництво житла. *Вісник Львівського університету. Серія юридична*. 2020. Випуск 70. С. 151–159

4. Рим Т.Я. Активи пайового інвестиційного фонду як вид інвестицій у сфері будівництва. *Прикарпатський юридичний вісник*. Випуск 3(28) Том 1, 2019. С. 117-121
5. Податковий кодекс України: Кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (дата звернення: 10.05.2024)
6. Цивільний кодекс України: Кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 11.05.2024)
7. Про ринки капіталу та організовані товарні ринки: Закон України від 23 лютого 2006 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3480-15#top> (дата звернення: 10.05.2024)
8. Інвестування в будівництво через форвардні контракти. URL: <https://kyiv.tax.gov.ua/media-ark/news-ark/print-404520.html> (дата звернення: 11.05.2024)

References

1. *Pro harantuvannia rechovykh prav na obiekty nerukhomoho maina, yaki budut sporudzheni v maibutnomu [On Guaranteeing Real Property Rights to Real Estate Objects to be Constructed in the Future]:* Zakon Ukrainy vid 15 serpnia 2022 roku. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text> [in Ukrainian]
2. Harahonych, O. V. (2014). Aktualni pytannia vykorystannia instytutiv spilnoho investuvannia v sferi hospodariuvannia [Topical issues of using joint investment institutions in the field of economic activity]. *Yurydychnyi naukovyi elektronnyi zhurnal - elektronne naukove vydannia - Legal scientific electronic journal - electronic scientific professional edition, 4*, 109-115 [in Ukrainian]
3. Hlado (Sukha), Yu. O. (2020). Instytuty spilnoho investuvannia yak forma investuvannia v budivnytstvo zhytla [Joint investment institutions as a form of investment in housing construction]. *Visnyk Lvivskoho universytetu. Seriiia yurydychna - Bulletin of Lviv University. Legal Series, 70*, 151–159 [in Ukrainian]
4. Rym, T. Ya. (2019). Aktyvy paiiovoho investytsiinoho fondu yak vyd investytsii u sferi budivnytstva [Aktyvy paiiovoho investytsiinoho fondu yak vyd investytsii u sferi budivnytstva]. *Prykarpatskyi yurydychnyi visnyk - Prykarpattya Legal Herald, 3(28), Tom 1*, 117-121 [in Ukrainian]
5. *Podatkovi kodeks Ukrainy: Kodeks Ukrainy [Tax Code of Ukraine: Code of Ukraine]*. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> [in Ukrainian]
6. *Tsyvilnyi kodeks Ukrainy: Kodeks Ukrainy [Civil Code of Ukraine: Code of Ukraine]*. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> [in Ukrainian]
7. *Pro rynky kapitalu ta orhanizovani tovarni rynky: Zakon Ukrainy vid 23 liutoho 2006 roku [On Capital Markets and Organized Commodity Markets: Law of Ukraine of February 23, 2006.]*. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3480-15#top> [in Ukrainian]
8. *Investuvannia v budivnytstvo cherez forvardni kontrakty [Investing in construction through forward contracts]*. Retrieved from <https://kyiv.tax.gov.ua/media-ark/news-ark/print-404520.html> [in Ukrainian]

Стаття надійшла до редакції 07.06.2024