

## **ПРАВОВА ПРИРОДА ДОГОВОРУ ПРО УЧАСТЬ У ФОНДІ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА**

**САВАНЕЦЬ Людмила Михайлівна - кандидат юридичних наук, доцент,  
завідувач кафедри міжнародного та європейського права Західноукраїнського  
національного університету**

**ORCID ID: 0000-0002-0051-8905**

**УДК 347.45/.47**

**DOI: <https://doi.org/10.71404/EP.2025.3.71>**

---

*У статті визначено правову природу договору про участь у фонді фінансування будівництва житла як одного із виключних способів залучення коштів для будівництва об'єкта нерухомого майна. Виокремлено переваги та недоліки здійснення інвестиційної діяльності у сфері житлового будівництва із використанням договірної конструкції участі у фонді фінансування будівництва. Встановлено, що за своєю правовою природою договір про участь у фонді фінансування будівництва житла є особливим різновидом договору управління майном, та належить до змішаних договорів. Обґрунтовано позицію, відповідно до якої в основі сучасного правового регулювання договірних відносин із участі у фонді фінансування будівництва житла закладено принцип гарантування за захисту інтересів довірителя, який шляхом участі у фонді фінансування будівництва житла прагне набути житло у власність. Встановлено, що договір про участь у фонді фінансування будівництва житла має ознаки фидуціарного правочину, оскільки відносини, ним опосередковані, характеризуються високим ступенем довіри довірителя до професійності надання послуг управителем. Обґрунтовано, що особливістю договору про участь у фонді фінансування будівництва житла є його цільова спрямованість, обумовлена метою інвестування коштів та первинного отримання житла у власність. Доведено належність договору про участь у фонді фінансування будівництва житла до публічних договорів, адже за цим договором управитель бере на себе обов'язок здійснювати надання по-*

*слуг кожному, із ким укладено договір, не має права відмовитися від укладення договору за наявності у нього можливостей надання відповідних послуг або надавати переваги щодо довірителів при його укладенні, а самі умови договору встановлюються однаково для всіх довірителів. У результаті аналізу положень ст.13 та 14 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» обґрунтовано належність договору про участь у фонді фінансування будівництва житла до консенсуальних договорів.*

*Ключові слова: договір про участь у фонді фінансування будівництва, інвестиційний договір, договір управління майном, суб'єкт інвестиційної діяльності, управитель фонду фінансування будівництва, довіритель фонду фінансування будівництва.*

### **Постановка проблеми**

Знищення та значні руйнування фондів нерухомого майна в Україні, а особливо житлових фондів, внаслідок російської агресії шляхом ведення воєнних дій зумовлюють необхідність напрацювання дієвих механізмів забезпечення житлом громадян через здійснення інвестиційної діяльності у сфері житлового будівництва. Одним із найпоширеніших способів прямого чи опосередкованого залучення інвестицій з метою спорудження житла та набуття права власності на нього є договір про участь у фонді фінансування будівництва житла. Разом із тим, зміни у правовому регулюванні договірних

інвестиційних відносин у сфері житлового будівництва пов'язані із прийняттям Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» [1], Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, яким затверджено Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу – діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю [2] посилюють актуальність проведення наукового дослідження.

### **Стан дослідження проблеми**

Серед праць вчених, які аналізували особливості фінансування будівництва житла через фонд фінансування будівництва заслуговує на увагу фундаментальне дослідження Т.Рим «Правове регулювання інвестиційних відносин у сфері будівництва: цивільно-правовий аспект» [3], в якому значна увага приділена аналізу договору управління майном у фонді фінансування будівництва житла в системі інвестиційних відносин у житловому будівництві шляхом участі в інвестиційних фондах, а також дисертаційна робота І.Плукар «Договір управління майном у сфері будівництва житла» [4]. Окремі аспекти інвестиційних відносин у сфері будівництва розкриті в працях О. Беяневич та В. Крупельницького [5], П. Борцевич [6], М. Венецької [7], В. Гуцуляк [8], М.Луців [9], А. Мельник [10], Д.Спесівцева [11], О.Чабан [12], та інших. Не зважаючи на ґрунтовні дослідження особливостей договорів, на підставі яких фізичні та юридичні особи здійснюють фінансування будівництва житла, все ж таки дискусійним залишається питання правової природи правовідносин із залучення грошових коштів через фонд фінансування будівництва шляхом укладення договору про участь у фонді фінансування будівництва житла.

### **Мета і завдання дослідження**

Метою цієї статті є визначення правової природи договору на підставі якого здійснюється інвестування будівництва житла шляхом участі у фонді фінансування будівництва.

### **Виклад основного матеріалу**

У ст. 6 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» визначено, що укладення договорів про участь в фонді фінансування будівництва (далі – ФФБ) управителем ФФБ через такий фонд з урахуванням особливостей, визначених Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [13] є одним із виключних способів прямого чи опосередкованого залучення управителем ФФБ коштів від фізичних та юридичних осіб для спорудження об'єкта нерухомого майна з подальшим набуттям ними власності на це майно.

Укладення договорів про участь у ФФБ житла є доволі поширеною на практиці підставою передання фізичними особами коштів в управління управителю ФФБ з метою отримання у власність житла. З аналізу аналітичної довідки за третій квартал 2025 року, оприлюдненої Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку випливає, що в Україні функціонує 171 ФФБ, який фінансував спорудження 298 об'єктів будівництва [14]. До переваг здійснення інвестиційної діяльності у сфері житлового будівництва із використанням договірної конструкції участі у ФФБ можна віднести комплексність правового регулювання відносин, мінімізацію ризиків невиконання зобов'язань щодо передачі об'єкта інвестування інвестору через здійснення професійним учасником ринку фінансових послуг, управителем ФФБ, контролю за використанням коштів забудовником. Серед недоліків цієї моделі виділяють орієнтованість правового регулювання участі у ФФБ на превенцію порушень суб'єктивних цивільних прав та законних інтересів інвесторів, а не на їх захист [11, с. 177-178], можливість замовлення одним управителем у забудовника декількох об'єктів будівництва, що сприятиме нецільовому використанню коштів у разі одночасного зведення декількох об'єктів без належного фінансового забезпечення, наслідком чого може стати відтермінування строків отримання інвестором житла [9, с. 37], або його не завершення [6, с. 175].

Фондом фінансування будівництва виступає сукупність переданих в управління коштів, які використовуються управителем на умовах Правил фонду та договорів про участь у ньому з метою набуття у власність житла довірителем. Основне його завдання полягає в акумулюванні коштів для фінансування будівництва [10, с. 205], та здійснення в особі управителя діяльності виключно на ринку фінансових послуг [7, с. 547]. Д.С. Спесівцев процес фінансування будівництва нерухомості житлового призначення через ФФБ пропонує зобразити в такій послідовності: 1) укладення управителем фонду договору із забудовником та визначення об'єктів інвестування; 2) вступ управителем у правовідносини з довірителями щодо довірчого управління майном – грошовими коштами довірителя й одержання управителем коштів від довірителів; 3) закріплення управителем об'єкта інвестування за довірителем; 4) фінансування будівництва і здійснення контролю за його перебігом; 5) передача управителем майнових прав на об'єкт інвестування довірителю після виконання ним своїх зобов'язань; 6) розрахунки між управителем і забудовником; 7) оформлення права власності довірителя на об'єкт інвестування [11, с. 177-178].

Законодавець визначає договір про участь у ФФБ як договір, відповідно до якого одна сторона (довіритель) передає кошти в управління управителю ФФБ, а друга сторона (управитель ФФБ) зобов'язана закріпити за довірителем об'єкт інвестування, забезпечити державну реєстрацію за довірителем спеціального майнового права на об'єкт інвестування, здійснити інші дії, визначені законодавством [13]. За договором про участь у ФФБ житла управитель надає довірителю послуги шляхом здійснення юридичних та фактичних дій щодо розпорядження майном від свого імені, за рахунок та в інтересах довірителя. Варто наголосити, що згідно правовою позицією Верховного Суду саме управитель ФФБ є єдиним власником майнових прав на об'єкт інвестування, має виключне право на залучення коштів для інвестування через ФФБ, та право на відчуження майнових прав на об'єкт інвестування [15].

В основі сучасного правового регулювання договірних відносин із участі у ФФБ закладено, на нашу думку, принцип гарантування за захисту інтересів довірителя, який шляхом участі у ФФБ прагне набути житло у власність. Формулювання цієї позиції зумовлене наступним. По-перше, при укладенні договору про участь у ФФБ житла сторони повинні врахувати розроблений Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку Типовий договір про участь у ФФБ. По-друге, зважаючи на те, що договір про участь у ФФБ житла належить до договорів про надання фінансових послуг, його зміст та порядок укладання необхідно узгоджувати із положеннями ст.9 Закону України «Про фінансові послуги та фінансові компанії» [16]. По-третє, зважаючи на те, що довірителями доволі часто є саме фізичні особи, які отримують послугу для особистих потреб, безпосередньо не пов'язаних з підприємницькою діяльністю або виконанням обов'язків найманого працівника, до умов договору про участь у ФФБ житла не можуть бути включені ті, які всупереч принципу добросовісності зумовлюють істотний дисбаланс договірних прав та обов'язків на шкоду довірителя. Перелік несправедливих умов договору із споживачами визначений у ст.18 Закону України «Про захист прав споживачів» [17], та не є вичерпним. На заборону встановлення у договорі про участь у ФФБ житла несправедливих умов також наголошує Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку [2], із вказівкою на те, що дані договори не повинні містити умови, які суперечать одна одній, положень з неоднозначним трактуванням і різним тлумаченням, з використанням понять, які відповідають визначенням у законодавстві або у разі їх відсутності містити їх визначення. Одне і те саме слово не може вживатися для вираження різних понять, різні слова не можуть вживатися для вираження одного і того самого поняття. Правовими наслідками закріплення у договорі про участь у ФФБ жила несправедливих умов є їх недійсність. Заборона на законодавчому рівні встановлення у договорах про участь у фонді ФФБ житла несправедливих умов є результатом адаптації законодавства України до *acquis communautaire* Європейського Союзу, та

виконання зобов'язань України як держави кандидата в члени щодо імплементація положень Директиви про несправедливі умови споживчих договорів [18]. По-четверте, з урахуванням гарантованих покупцю за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва або майбутнього об'єкта нерухомості при першому продажу прав, визначених ст. 13 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому». По-п'яте, у Законі України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» особливу увагу приділено захисту інтересів інвесторів будівництва через повне розкриття інформації при будівництві багатоквартирних будинків, яку ФФБ повинен розміщувати на своєму веб-сайті (ст.8). По-шосте, поширення на власника спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості гарантій щодо захисту права власності, включаючи усунення перешкод у здійсненні спеціального майнового права, визнання спеціального майнового права у разі його невизнання, порушення, оспорування, визнання права власності після прийняття в експлуатацію об'єкта.

Договірні відносини між довірительом та управителем ФФБ характеризуються високим ступенем довіри. Це зумовлено вимогою законодавця щодо особи управителя як фінансової установи, що отримала ліцензію на здійснення діяльності від Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, і зобов'язана особисто проводити діяльність з управління ФФБ. Довіритель передає кошти в управління лише тому управителю, якому довіряє та у професійності якого на ринку фінансових послуг впевнений. Саме тому, у випадку втрати такої довіри, довіритель може відмовитися від подальшої участі у ФФБ, наслідком чого є виплата йому управителем коштів, вилучення у довірителя свідоцтво про участь у ФФБ, здійснення державної реєстрації припинення спеціального майнового права довірителя на об'єкт інвестування або державної реєстрації припинення обтяження речових прав, встановлених на користь довірителя, який сплатив частково ціну об'єкта інвестування. Враховуючи зазначене договір

про участь у ФФБ житла має ознаки фідусіарного правочину.

За своєю правовою природою договір про участь у ФФБ житла є особливим різновидом договору управління майном, та належить до змішаних договорів, адже містить умови, пов'язані не лише з послугами, а й з передачею майна в майбутньому та виконанням інших обов'язків [19, с.128]. У постанові Верховного Суду від 18 травня 2023 року у справі №910/7975/21 визначено, що змішаний договір є юридико-технічним інструментом інтеграції, завдяки якому можна уникнути дроблення регулювання договірних відносин їх учасниками, коли необхідно досягти відповідної мети. У будь-якому змішаному договорі можуть бути зафіксовані такі умови, які доповнюють, уточнюють одна одну, але у жодному разі не є взаємовиключними, так само як і юридичні цілі договорів, що об'єднуються (правовий результат, на який спрямована воля сторін) не можуть бути суперечливими [20].

Особливістю договору про участь у ФФБ житла є його цільова спрямованість [5, с.115], обумовлена метою інвестування коштів та первинне набуття довірительом, який такі кошти передав до ФФБ, житла у власність. Виходячи із судової практики особа, за кошти якої, і на підставі договору з якою, був споруджений об'єкт інвестування, є інвестором, яким набувається первісне право власності на новостворений об'єкт інвестування. Інвестор після виконання умов інвестування набуває майнові права (тотожні праву власності) на цей об'єкт і після завершення будівництва об'єкта нерухомості набуває права власності на об'єкт інвестування як первісний власник шляхом проведення державної реєстрації речових прав на зазначений об'єкт за собою [21]. За своїм змістом інвестиційна діяльність полягає у трансформації цінностей (інвестицій) в об'єкти такої діяльності та наступне одержання доходу за рахунок приросту капітальної вартості зазначених інвестицій або від їх використання [20]. На думку О.Чабан, довіритель набуває статусу інвестора після відступлення управителем майнових прав на об'єкт інвестування [12, с. 88] за договором про уступку майнових прав, що здійснюється лише за умови повної сплати довірительом

ФФБ ціни закріпленого за ним об'єкту інвестування за договором про участь у ФФБ. Зазначене також є підставою проведення державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкти інвестування на його ім'я з одночасним припиненням права довірчої власності управителя ФФБ на відповідний об'єкт інвестування у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Суть управління інвестованими коштами в процесі будівництва житла полягає в отриманні інвестором (установником управління) позитивного ефекту (блага) у вигляді вимірного об'єкта будівництва передбаченого договором, а не повернення йому такої самої кількості грошових коштів [19, с.129].

У ст.12 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» встановлено, що правила ФФБ є публічною пропозицією для вступу до фонду особи, яка бажає стати його довірцем на підставі їх визнання. Саме договір про участь у ФФБ житла опосередковує договірні відносини щодо участі у цьому фонді довірителя. Аналіз ст. 633 ЦК України дозволяє віднести договір про участь у ФФБ житла до публічних договорів. Адже за цим договором управитель ФФБ бере на себе обов'язок здійснювати надання послуг кожному, із ким укладено договір, не має права відмовитися від укладення договору за наявності у нього можливостей надання відповідних послуг або надавати переваги щодо довірителів при його укладенні, а самі умови договору встановлюються однаковими для всіх довірителів.

У науковій літературі відсутня єдина позиція щодо віднесення договору про участь у ФФБ до реальних [19, с.129] чи консенсуальних [4, с. 62; 8, с.91]. З'ясування сутності консенсуального та реального договору має велике практичне значення. Адже за консенсуальним договором передання майна здійснюється на стадії виконання договору, тоді як за реальним договором передання майна слід вчинити на стадії укладення договору. А отже, різними будуть і правові наслідки непередання майна. Відповідно, за консенсуальної моделі договору непередання майна слід кваліфікувати як невиконання договору. Правовий наслідок – застосування

засобів цивільної відповідальності чи інших способів захисту прав особи, якій майно не передано. За реальної ж моделі непередання майна має наслідком неукладення договору. Якщо ж договір неукладений, то не може йтися про встановлення, зміну чи припинення прав та обов'язків його сторін, тим більше про застосування будь-яких засобів захисту в разі непередання майна чи невчинення іншої дії [22, с. 170]. Т.Рим виходячи із формулювання ст. 14 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» відповідно до якої попри укладення договору про участь у ФФБ, інвестор стає довірцем за умови передачі коштів в управління управителю ФФБ, а не з моменту укладення договору, робить висновок про реальність договору управління майном [19, с. 129]. Разом із тим, поза увагою науковця залишилося положення ст. 13 цього закону, яке окремими елементами системи функціонування ФФБ визначає укладання управителем ФФБ договору з довірцем про участь у ФФБ, внесення довірцем коштів до ФФБ та передачу їх управителю ФФБ в управління за договором про участь у ФФБ, відкриття управителем ФФБ рахунку довірителя у системі обліку прав вимоги довірителів ФФБ, та ін. Погоджуємося із позицією І.Плукар, що відповідно до ч. 1 ст. 14 наведеного закону факт передавання коштів в управління управителю є однією із передумов для того, щоб фізична, юридична особа стали довірцями ФФБ, але це не свідчить про обов'язковість передавання грошових коштів в момент укладення договору [4, с. 60]. У ч.2 аналізованої статті вказується, що умовою для укладення договору про участь у ФФБ є надання довірцем документів, які його ідентифікують. Опісля управитель ФФБ відкриває рахунок довірцелю у системі обліку прав вимоги довірителів ФФБ житла, а довіритель передає кошти в його управління. У результаті внесення довірцем коштів до ФФБ управитель видає довірцелю свідоцтво про участь у ФФБ. Аналіз наведених положення закону дозволяє віднести договір про участь у ФФБ житла до консенсуальних договорів.

**Висновки**

Договорів про участь в ФФБ житла виступає одним із виключних способів залучення коштів для будівництва об'єкта нерухомого майна. За своєю правовою природою договір про участь у ФФБ житла є особливим різновидом договору управління майном, та належить до змішаних договорів. В основі сучасного правового регулювання договірних відносин із участі у ФФБ житла закладено принцип гарантування за захисту інтересів довірителя, який шляхом участі у ФФБ прагне набути житло у власність. Договір про участь у ФФБ житла має ознаки фідучіарного правочину, оскільки відносини, ним опосередковані, характеризуються високим ступенем довіри довірителя до професійності надання послуг управителем.

Особливістю договору про участь у ФФБ житла є його цільова спрямованість, обумовлена метою інвестування коштів та первинного отримання житла у власність.

Договір про участь у ФФБ житла належить до публічних договорів, адже за цим договором управитель ФФБ бере на себе обов'язок здійснювати надання послуг кожному, із ким укладено договір, не має права відмовитися від укладення договору за наявності у нього можливостей надання відповідних послуг або надавати переваги щодо довірителів при його укладенні, а самі умови договору встановлюються однаковими для всіх довірителів.

У результаті аналізу положень ст.13 та 14 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» обґрунтована належність договору про участь у ФФБ житла до консенсуальних договорів.

**Література**

1. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15.08.2022 р. № 2518-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20>

2. Про затвердження Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу – діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю: Рішення Національної комісії з цінних папе-

рів та фондового ринку від 13.05.2021 р. № 274. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0751-21#Text>

3. Рим Т.Я. Правове регулювання інвестиційних відносин у сфері будівництва: цивільно-правовий аспект: дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03. Львів, 2021. 422 с.

4. Плукар І.І. Договір управління майном у сфері будівництва житла: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Київ, 2016. 237 с.

5. Беяневич О.А., Крупельницький В.Л. Про забезпечення фінансування за договором щодо організації та фінансування будівництва об'єкта. *Правничий часопис Донецького національного університету імені Василя Стуса*. 2024. № 1. С.111-121. DOI: 10.31558/2786-5835.2024.1.12

6. Борцевич П.С. Порівняльно-правова характеристика умов фінансування будівництва житла. *Часопис Київського університету права*. 2021. № 1. С.172-176. DOI: 10.36695/2219-5521.1.2021.32

7. Венецька М. В. Проблеми застосування правових механізмів фінансування будівництва житла. *Правова держава*. 2024. Вип. 35. С. 545-552. DOI: 10.33663/0869-2491-2024-35-545-552

8. Гуцуляк В.К. Договірне регулювання відносин зі здійснення спільної діяльності шляхом інвестування у будівництво. *Нове українське право*. 2023. Вип. 1. С.89-94. DOI: <https://doi.org/10.51989/NUL.2023.1.11>

9. Луців М. Правові форми залучення коштів інвесторів у сфері будівництва житла. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 6. С.36-42.

10. Мельник А.В. Правове регулювання фінансових механізмів реалізації об'єктів нерухомості. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2025. № 3. С.204-206. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2025-3/47>

11. Спесівцев Д. С. Фонд фінансування будівництва: основні проблеми охорони й захисту прав та інтересів довірителів. *Вісник НТУУ «КПІ». Політологія. Соціологія. Право*. 2021. Випуск 1 (49). С.176-181. DOI: [https://doi.org/10.20535/2308-5053.2021.1\(49\).233161](https://doi.org/10.20535/2308-5053.2021.1(49).233161)

12. Чабан О. Особливості фінансування будівництва житла через фонд фінансування будівництва житла та фонд операцій з нерухомістю. *Митна справа*. 2015. Ч.2. № 4 (100). С.85-91.

13. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19.06.2003 р. № 978-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text>

14. Аналітична довідка за III квартал 2025 року Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку. URL: <https://www.nssmc.gov.ua/wp-content/uploads/2025/11/iii-kvartal.pdf>

15. Постанова Верховного Суду від 12.07.2023 р. у справі № 761/15392/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/112287766>

16. Про фінансові послуги та фінансові компанії: Закон України від 14.12.2021 р. № 1953-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1953-20#Text>

17. Про захист прав споживачів: Закон України від 12.05.1991 р. № 1023-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1023-12#Text>

18. Council Directive 93/13/EEC of 5 April 1993 on unfair terms in consumer contracts. URL: <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/1993/13/oj/eng>

19. Рим Т. Правова природа та зміст договору про участь у фонді фінансування будівництва. *Knowledge, Education, Law, Management*. 2020. № 4 (32). Vol. 2. С.126-133. DOI <https://doi.org/10.51647/kelm.2020.4.2.24>

20. Постанова Верховного Суду від 18.05.2023 р. у справі № 910/7975/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/111739064>

21. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 14.09.2021 р. у справі № 359/5719/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101584598>

22. Яворська О. С. Реальні договори в цивільному праві України. *Актуальні проблеми держави і права*. 2013. Вип.70. С.169-175.

**Savanets L. M.**

[l.savanets@wmu.edu.ua](mailto:l.savanets@wmu.edu.ua)

#### **CONTRACT FOR THE PARTICIPATION IN THE HOUSING CONSTRUCTION FINANCING FUND**

The article defines the legal nature of the contract on participation in the housing construction financing fund as one of the exclusive ways of raising funds for the construction of a real estate object. The advantages and

disadvantages of implementing investment activities in the field of housing construction using the contractual structure of participation in the construction financing fund are highlighted. It has been established that, by its legal nature, the agreement on participation in the housing construction financing fund is a special type of property management agreement and belongs to mixed agreements. The position is substantiated, according to which the modern legal regulation of contractual relations on participation in the housing construction financing fund is based on the principle of guaranteeing the protection of the interests of the principal, who, through participation in the housing construction financing fund, seeks to acquire housing as property. It is established that the contract on participation in the housing construction financing fund has the features of a fiduciary transaction, since the relations mediated by it are characterized by a high degree of trust of the principal in the professionalism of the provision of services by the manager. It is substantiated that the peculiarity of the contract on participation in the housing construction financing fund is its targeted orientation, determined by the purpose of investing funds and initially obtaining housing in ownership. It is proven that the contract on participation in the housing construction financing fund belongs to public contracts, because under this contract the manager assumes the obligation to provide services to everyone with whom the contract is concluded, does not have the right to refuse to conclude the contract if he has the opportunity to provide the relevant services or to provide advantages to the principals when concluding it, and the terms of the contract themselves are set the same for all principals. As a result of the analysis of the provisions of Articles 13 and 14 of the Law of Ukraine “On financial and credit mechanisms and property management in housing construction and real estate transactions”, the affiliation of the contract on participation in the housing construction financing fund to consensual contracts is substantiated.

**Key words:** contract for the participation in the construction financing fund, investment contract, property management contract, investment entity, construction financing fund manager, construction financing fund trustee.