

ПРИДБАННЯ НЕРУХОМОСТІ ЗА КРИПТОВАЛЮТУ В УКРАЇНІ: МІФ ЧИ РЕАЛЬНІСТЬ?

BUYING REAL ESTATE WITH CRYPTOCURRENCY IN UKRAINE: MYTH OR REALITY?

Дзера І.О., к.ю.н., доцент,
доцент кафедри приватного права

Національний університет «Києво-Могилянська академія»

Автором розглянуто проблематику купівлі-продажу об'єктів нерухомого майна за криптовалюту в Україні через призму існуючої ринкової практики та вимог вітчизняного законодавства. Під час дослідження встановлено, що правочини щодо купівлі-продажу нерухомості в Україні мають укладатися сторонами виключно в письмовій формі з обов'язковим нотаріальним посвідченням договору після виконання нотаріусом покладених на нього обов'язків відповідно до Закону України «Про нотаріат». Констатовано, що такий підхід унеможлиблює укладення договорів купівлі-продажу нерухомості шляхом використання лише «тексту» смарт-контрактів (без укладення традиційних договорів), середовищем існування, укладення та виконання яких є цифрове середовище – зазвичай відповідні мережі блокчейн.

В частині здійснення розрахунків встановлено, що законодавство України не передбачає можливості для сторін цивільно-правових відносин здійснювати розрахунки за нерухоме майно в криптовалюті, а також укладати відповідні договори купівлі-продажу без паперового оформлення та нотаріального посвідчення.

Виявлено, що на практиці під «продажем нерухомості за криптовалюту» зазвичай мається на увазі обмін нерухомого майна на криптовалюту за договорами міні (бартеру), що фактично завуальовує та замінює класичний договір купівлі-продажу. Це простежується, зокрема, у «першому в Україні кейсі продажу квартири за криптовалюту» з використанням смарт-контракту як способу здійснення розрахунків за класичним нотаріально посвідченим договором, а також у низці аналогічних прикладів.

Результати дослідження показали, що ЦК України не забороняє суб'єктам цивільних правовідносин укладати договори міні (бартеру), за яким об'єкт нерухомості буде обмінюваний на криптовалюту, за умови дотримання вимог щодо чинності правочину, включаючи укладення договору в паперовій формі з його подальшим нотаріальним посвідченням. Разом з тим, положення Закону № 2074-IX, який досі не набув чинності, прямо забороняють використовувати криптовалюту в якості предмету обміну, зокрема, на об'єкти нерухомого майна. Такі законодавчі заборони вступають в конфлікт з частиною 6 статті 715 ЦК України, відповідно до якої законом можуть бути передбачені лише особливості укладення та виконання договору міні, тому, на наше переконання, законодавець має переглянути викладений в Законі № 2074-IX підхід.

Ключові слова: договірне право, віртуальний актив, криптовалюта, нерухомість, засіб платежу.

The author examines the issue of purchasing and selling real estate in Ukraine using cryptocurrency through the lens of current market practices and the requirements of national legislation. The study reveals that transactions involving the sale of real estate in Ukraine must be executed strictly in written form, with mandatory notarisation of the contract following the performance of notarial duties as prescribed by the Law of Ukraine "On Notaries". It is established that such a legal framework precludes the possibility of executing real estate sale contracts solely by means of the "text" of smart contracts (without concluding traditional agreements), the existence, conclusion, and execution of which are typically confined to the digital environment – most commonly blockchain networks.

In terms of settlements, it is found that Ukrainian legislation does not permit parties to civil legal relations to settle payments for real estate in cryptocurrency, nor to conclude corresponding sale contracts without paper documentation and notarisation.

It is further identified that in practice, the term "sale of real estate for cryptocurrency" generally refers to the exchange of real estate for cryptocurrency under barter (exchange) agreements, effectively veiling and replacing the classical sale contract. This is evident, in particular, in the so-called "first real estate sale for cryptocurrency in Ukraine," in which a smart contract was used as a means of payment execution under a traditionally notarised agreement, as well as in several similar cases.

The study's findings indicate that the Civil Code of Ukraine does not prohibit parties to civil relations to enter into barter agreements under which real estate may be exchanged for cryptocurrency, provided that the legal requirements for the validity of such transactions are met, including the execution of the agreement in written form followed by notarisation. However, the provisions of Law No. 2074-IX, which has not yet entered into force, expressly prohibit the use of cryptocurrency as an object of exchange, including in transactions involving real estate. These legislative restrictions conflict with Part 6 of Article 715 of the Civil Code of Ukraine, which allows the law to establish only specific procedures for the conclusion and performance of barter contracts. Therefore, in our view, the approach enshrined in Law No. 2074-IX requires reconsideration by the legislator.

Key words: contract law, virtual asset, cryptocurrency, real estate, means of payment.

Вступ. Невпинний розвиток технологій зумовив виникнення нових цифрових об'єктів, які почали інтегруватися і в сферу приватно-правових відносин. Віртуальні активи станом на сьогодні безумовно є одним із найбільш популярних та поширених різновидів цифрових речей, що активно використовуються учасниками цивільного обороту для задоволення власних потреб та реалізації майнових інтересів.

Ще задовго до появи перших, безсумнівно революційних для вітчизняного права, хоча й доволі фрагментарних положень законодавства щодо віртуальних активів, суб'єкти цивільних правовідносин почали здійснювати правочини, об'єктом яких виступали в тій, чи іншій формі, віртуальні активи або, як зазначає Самсін Р.І., їх різновид – криптовалюти [1, с. 220]. Такі правочини нерідко стосуються розпорядженням матеріальними об'єктами цивільних прав, зокрема, одного з їх найбільш давніших

та класичних категорій – нерухомого майна. На переконання Гушчинської Н.І., саме ринок нерухомості відіграє важливу роль в системі національної економіки і виконує соціальні, інвестиційні, технологічні та ряд інших завдань [2, с. 23]

В засобах масової інформації можна часто зустріти пропозиції або навіть публікації щодо реалізованих кейсів купівлі нерухомості за криптовалюту [3, 4, 5]. Однак правомірність таких правочинів і надалі викликає низку запитань правового характеру щодо їх відповідності букві й духу чинного українського законодавства. Це, у поєднанні з фрагментарним характером нормативної бази приватно-правового регулювання відносин, об'єктом яких є віртуальні активи, що перебуває на етапі становлення в національній правовій системі, зумовлює **актуальність** запропонованого наукового дослідження, у межах якого застосовано як загальнонаукові, так і спеціально-правові **методи**.

Попри внесення змін до Цивільного кодексу України (надавши – «ЦК України»), яким в цивільне право було введено новий об'єкт цивільних прав – «цифрову річ» та визначено її базові ознаки, зокрема, належність до категорії блага, створення та існування виключно в цифровому середовищі та наявність майнової цінності [6], вітчизняне законодавство поки що не містить спеціальних положень, які визначають особливості правового режиму віртуальних активів. Як наслідок, питання придбання нерухомості в Україні за криптовалюту є недостатнім чином врегульованим на законодавчому рівні.

В площині наукових досліджень можна зустріти праці українських науковців, які досліджували питання приватно-правової природи віртуальних активів, а також можливості їх використання в якості засобу платежу, зокрема, А. Й. Іванського, С. М. Аксюкова, В. М. Логойди, С. О. Грицяя, Л. С. Могили, С. В. Цукана та інших. Крім того, в юридичній літературі трапляються публікації практикуючих нотаріусів, присвячені окремим аспектам проблематики, порушеної у даній праці, проте вони вже втратили свою актуальність в контексті представленої статті. Слід визнати, що питання придбання нерухомості в Україні за криптовалюту є комплексним питанням, яке потребує подальших релевантних досліджень, особливо з урахуванням спеціального статусу нерухомого майна в цивільному законодавстві, розвитку практики укладення відповідних правочинів з віртуальними активами та динамічного розвитку законодавства, що впливає на актуальність вже проведених досліджень.

Як наслідок, правовий контекст дослідження характеризується недостатнім станом як нормативної, так і **наукової розробки**.

У статті розкрито **проблематику**, що стосується можливості суб'єктів цивільно-правових відносин придбавати нерухоме майно за криптовалюту на території України.

Автор розглядає зазначену проблематику як у теоретичному, так і в практичному аспектах: теоретичний вимір полягає у з'ясуванні можливості укладення договорів купівлі-продажу нерухомості за криптовалюту в Україні, а практичний – у пошуку реальних механізмів вирішення виявлених правових колізій. Такий підхід забезпечує отримання як теоретично обґрунтованих, так і прикладних результатів дослідження.

Метою статті є з'ясування можливості придбання нерухомості в Україні за криптовалюту в контексті приватно-правового регулювання віртуальних активів у вітчизняній законодавчій системі.

Виклад основного тексту. Відповідно до положень ЦК України [7], правочином є дія особи, спрямована на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків. Правочини можуть бути односторонніми та дво- чи багатосторонніми (договори). При цьому, дво- чи багатостороннім правочином є погоджена дія двох або більше сторін, а договором є домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків (статті 202 та 626).

Для забезпечення чинності правочину, сторони мають дотримуватись загальних вимог, викладених в статті 203 ЦК України, а саме:

1. Зміст правочину не може суперечити цьому Кодексу, іншим актам цивільного законодавства, а також інтересам держави і суспільства, його моральним засадам.

2. Особа, яка вчиняє правочин, повинна мати необхідний обсяг цивільної дієздатності.

3. Волевиявлення учасника правочину має бути вільним і відповідати його внутрішній волі.

4. Правочин має вчинятися у формі, встановленій законом.

5. Правочин має бути спрямований на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ним.

6. Правочин, що вчиняється батьками (усиновлювачами), не може суперечити правам та інтересам їхніх малолітніх, неповнолітніх чи непрацездатних дітей.

У певних випадках необхідним є нотаріальне посвідчення правочинів, що здійснюється нотаріусом або іншою посадовою особою, яка відповідно до закону має право на вчинення нотаріальної дії, шляхом вчинення на документі, в якому викладено текст правочину, посвідчувального напису. Нотаріальне посвідчення правочину здійснюється за волею сторін або на підставі припису закону. Вимоги обов'язкового нотаріального посвідчення встановлені для: договору застави нерухомого майна (ст. 577 ЦК), договору найму будівлі або споруди строком більш як на 3 роки (ст. 793 ЦК), договору купівлі-продажу земельної ділянки, жилого будинку або квартири (ст. 657 ЦК) тощо [8, с. 286].

Очевидно, що сенс нотаріального посвідчення полягає не в самому факті нотаріального посвідчення, а у зв'язаному з цим посвідченням факті укладення договору (частина 3 статті 334 ЦК України). При цьому жорсткого зв'язку між укладенням договору і моментом виникнення права власності в набувача не простежується. При встановленні моменту набуття права власності на річ за договором, який потребує нотаріального посвідчення, слід брати до уваги й те, що чим фіксується факт укладення договору, додержання вимог його дієздатності, а крім того, властиву цивільному праву диспозитивність, згідно з якою сторони мають змогу врегульовувати відносини між собою в такий спосіб, який був би для них найзручнішим (особливо це стосується відносин власності) [9, с. 123].

При цьому законодавство України на сьогодні не дозволяє нотаріусам посвідчувати правочини, підписані за допомогою електронного цифрового підпису, оскільки для нотаріусів відсутній законодавчий механізм встановлення особи та перевірки її дієздатності на відстані. Таким чином, правочин щодо розпорядження нерухомим майном, яке знаходиться на території України, не може відбуватися ніяким іншим чином, аніж у присутності нотаріуса, шляхом викладення його тексту на бланках нотаріальних документів та проставлення звичайних письмових підписів [10, с. 83].

Відтак, правочини щодо купівлі-продажу нерухомості в Україні мають укладатися сторонами виключно в паперовій формі з обов'язковим нотаріальним посвідченням договору після виконання нотаріусом покладених на нього обов'язків відповідно до Закону України «Про нотаріат» [11]. Слід зазначити, що такий підхід унеможливило укладення договорів купівлі-продажу нерухомості шляхом використання лише «тексту» смарт-контрактів (без укладення традиційних договорів), середовищем існування, укладення та виконання яких є цифрове середовище – зазвичай це мережі Ethereum, Polkadot, Ripple чи Tron [12].

Що стосується здійснення розрахунків за нерухоме майно криптовалютою, слід зазначити наступне. Згідно частини 1 статті 192 ЦК України, законним платіжним засобом, обов'язковим до приймання за номінальною вартістю на всій території України, є грошова одиниця України – гривня. Жодних виключень щодо криптовалюти не передбачає ні ЦК України, ні спеціальне законодавство, зокрема Закон України «Закон України від 17.02.2022 «Про віртуальні активи» № 2074-IX (надалі – Закон № 2074-IX)». Більш того, вказаний Закон, який станом на сьогодні не набув чинності, прямо встановлює, що віртуальні активи не є засобом платежу на території України та не можуть бути предметом обміну на майно (товари), роботи (послуги) (частина 7 статті 4) [13].

Підсумовуючи, слід констатувати, що законодавство України не передбачає можливості для сторін цивільно-правових відносин здійснювати розрахунки за нерухоме майно в криптовалюті та укладати відповідні договори купівлі-продажу без паперового оформлення та нотаріального посвідчення.

Разом з тим, на практиці під «продажем нерухомості за криптовалюту» зазвичай мається на увазі обмін нерухомого майна на криптовалюту за договорами міни (бартеру), що фактично завуальовує та замінює класичний договір купівлі-продажу. Це простежується, зокрема, у «першому в Україні кейсі продажу квартири за криптовалюту» [14] з використанням смарт-контракту як способу здійснення розрахунків за класичним нотаріально посвідченим договором, а також у низці аналогічних прикладів [3][4][5]. Крім того, на практиці трапляються випадки, коли власникам криптовалют просто надаються послуги з їх конвертації у так звану фіатну валюту із подальшим зарахуванням на банківський рахунок, з якого особа здійснює оплату за нерухомість уже в межах традиційного договору [15].

Слід зазначити, що чинний ЦК України вже визнає віртуальні активи об'єктами цивільних прав у складі категорії цифрових речей та розповсюджує на них положення ЦК України про речі, якщо інше не встановлено цим Кодексом, законом або не впливає із сутності цифрової речі (частина 3 статті статті 179¹). Відповідно до статті 715 ЦК України, за договором міни (бартеру) кожна із сторін зобов'язується передати другій стороні у власність один товар в обмін на інший товар. При цьому, кожна із сторін договору міни є продавцем того товару, який він передає в обмін, і покупцем товару, який він одержує взамін. До договору міни застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, положення про договір поставки, договір контрактиції або інші договори, елементи яких містяться в договорі міни, якщо це не суперечить суті зобов'язання (статті 716 ЦК України). Відтак, ЦК України не містить жодних заборон на укладення договору міни (бартеру), за яким об'єкт нерухомості буде обмінюваний на криптовалюту, за умови дотримання вимог щодо чинності правочину, включаючи укладення договору в паперовій формі з його подальшим нотаріальним посвідченням.

Тому слід погодитися з висновками К.Г.Некіт про те, що «криптовалюта може бути кваліфікована як різновид майна, що виступає товаром або є предметом договору міни» [16, 42].

Разом з тим, занепокоєння викликають зазначені вище положення частини 7 статті 4 Закону № 2074-IX, які забороняють використовувати віртуальні активи в якості предмету обміну на матеріальні цінності. Як слушно зазначає В.М. Логойда, така пряма заборона вводиться в національне законодавство вперше, а значить обсяг цивільних прав суб'єктів приватного права з набранням законом чинності буде суттєво звужений як порівняти з існуючою на момент набрання чинності законом практикою. Автор підкреслює, що додаткова заборона на обмін на майно (товари), роботи (послуги) залишає криптовалюті лише вузьку нішу самій бути предметом купівлі-продажу (за фіатні гроші та інші валютні цінності за переліком, що визначається Національним банком України) в інвестиційних цілях, а також бути предметом обміну на інший віртуальний актив [17, с. 198].

З врахуванням викладеного, слід визнати більш вдалими положення проекту ЗУ «Про стимулювання ринку криптовалют та їх похідних в Україні», згідно з ст. 1 якого криптовалюта визначається як «децентралізований цифровий вимір вартості, що може бути виражений в цифровому вигляді та функціонує як засіб обміну, збереження вартості або одиниця обліку, що заснований на математичних обчисленнях, є їх результатом та має криптографічний захист обліку. Криптовалюта для цілей правового регулювання вважається фінансовим активом» [18]. Хоча й дана дефініція викликає чимало запитань, адже включає лише один різновид віртуальних активів – децентралізовану криптовалюту. Власне подібний підхід до визначення віртуальних активів вже наявний у законодавстві. Так, зокрема, у ЗУ «Про запобігання та протидію легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» віртуальний актив визначається як «цифрове вираження вартості, яким можна торгувати у цифровому форматі або переказувати і яке може використовуватися для платіжних або інвестиційних цілей». [19] Однак зазначене визначення також потребує удосконалення, зважаючи на стрімкий розвиток обігу криптовалют у світі, та необхідність розширення сфери її використання в Україні.

Висновки. Результати дослідження показали, що ЦК України не містить прямої заборони суб'єктам цивільних правовідносин укладати договори міни (бартеру), за яким об'єкт нерухомості буде обмінюваний на криптовалюту, за умови дотримання вимог щодо чинності правочину, включаючи укладення договору в паперовій формі з його подальшим нотаріальним посвідченням. Зазначений висновок можна зробити на підставі здійсненого дослідження норм ЦК щодо вимог до договорів купівлі-продажу та міни, а також з врахуванням принципу свободи договору, передбаченого ст. 627 ЦК. При цьому укладення смарт-контракту може мати місце тільки для виконання окремих зобов'язань на виконання укладеного традиційного договору, зокрема, щодо здійснення розрахунків. Разом з тим, положення Закону № 2074-IX, який досі не набув чинності, прямо забороняють використовувати криптовалюту в якості предмету обміну, зокрема, на об'єкти нерухомого майна. Такі законодавчі заборони вступають в конфлікт з частиною 6 статті 715 ЦК України, відповідно до якої законом можуть бути передбачені лише особливості укладення та виконання договору міни, тому, на наше переконання, законодавець має переглянути викладений в Законі № 2074-IX підхід та підтримати загальний підхід, закладений в Законі «Про запобігання та протидію легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» та Законопроекти «Про стимулювання ринку криптовалют та їх похідних в Україні».

ЛІТЕРАТУРА

1. Samsin R. I. THE EVOLUTION OF THE TERMS "CRYPTOCURRENCY", "VIRTUAL ASSETS", AND "CRYPTO-ASSETS" IN MODERN LEGAL DISCOURSE. *Kyiv Law Journal*. 2024. № 2. С. 213–221. URL: <https://doi.org/10.32782/kj/2024.2.31> (дата звернення: 11.05.2025).
2. Груциньська Н. Характеристика нерухомого майна як об'єкта цивільного права. *Entrepreneurship, Economy and Law*. 2020. № 2. С. 23–30. URL: <https://doi.org/10.32849/2663-5313/2020.2.04> (дата звернення: 11.05.2025).
3. Купівля нерухомості за криптовалюту: варіанти на ринку України та досвід Європи. *finance.ua*. URL: <https://finance.ua/ua/goodtoknow/kupivlia-nerukhomosti-za-kryptovalyutu-varianty-na-rynku-ukrainy-ta-dosvid-yevropy> (дата звернення: 11.05.2025).
4. Купівля нерухомості (квартири, будинку) за криптовалюту. *https://inseinin.com.ua/* URL: <https://inseinin.com.ua/business/tpost/0lqx12r6e1-kupivlya-nerukhomost-kvartiri-budinku-za-k> (дата звернення: 11.05.2025).
5. Купівля нерухомості в Україні за криптовалюту. *https://alliance-group.kh.ua/*. URL: <https://alliance-group.kh.ua/kupivlya-nerukhomosti-v-ukrayini-za-kryptovalyutu/> (дата звернення: 11.05.2025).
6. Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо розширення кола об'єктів цивільних прав : Закон України від 10.08.2023 № 3320-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3320-20#Text> (дата звернення: 11.05.2025).
7. Цивільний кодекс України : Кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV : станом на 9 квіт. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 11.05.2025).

8. Дзера І. О. Основи цивільного права. Правознавство : підручник. Г. І. Балюк, Е. Ф. Демський, І. О. Дзера та ін. за ред. О. В. Дзера. 11-те вид., перероб. і допов. Київ : Юрінком Інтер, 2019. Глава 7. С. 259–340. URL: <http://ekmair.ukma.edu.ua/handle/123456789/19340>. (дата звернення: 11.05.2025).
9. Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар. Т. 3: Право власності та інші речові права / за ред. І. В. Спасибо-Фатеевої. – Харків : ЕКУС, 2023. – 808 с. – (Серія «Коментарі та аналітика»).
10. Кирилюк О. Міфи і реальність про вчинення правочинів з нерухомістю на блокчейні. *Мала енциклопедія нотаріуса*. 2017. № 5 (95). С. 83–85. URL: <http://yurradnik.com.ua/wp-content/uploads/2017/11/Kirilyuk.pdf> (дата звернення: 11.05.2025).
11. Про нотаріат: Закон України від 02.09.1993 № 3425-XII: станом на 10 січ. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12#Text> (дата звернення: 11.05.2025).
12. Що таке смарт-контракти і які принципи їх роботи? – *Юридичний вісник України*. *Юридичний вісник України – Щотижнева загальнонаціональна правова газета. ON-LINE ВЕРСІЯ*. URL: <https://yvu.com.ua/shho-take-smart-kontrakty-i-yaki-pryntsypy-yih-roboty/> (дата звернення: 11.05.2025).
13. Про віртуальні активи : Закон України від 17.02.2022 № 2074-IX : станом на 15.11. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2074-20#Text> (дата звернення: 11.05.2025).
14. Економічна правда. Вперше: В Україні офіційно продали квартиру за криптовалюту. *Економічна правда*. URL: <https://epravda.com.ua/news/2017/09/26/629501/> (дата звернення: 11.05.2025).
15. Бізнес в Польщі. Як безпечно купити нерухомість в Польщі та ЕС за криптовалюту, 2024. *YouTube*. URL: https://www.youtube.com/watch?v=Rr9oII7Dc_w (дата звернення: 11.05.2025).
16. Некіт К.Г. Правовий статус криптовалют в Україні та світі. *Юридичний науковий електронний журнал*. № 1/2018, с. 41–42. URL: http://lsej.org.ua/1_2018/12.pdf
17. Логойда В. М. Криптовалюти як об'єкт цивільних прав: порівняльно-правовий аналіз : дис. ... д-ра філософії в галузі права : 081. Ужгород, 2022. 287 с. URL: <https://dspace.uzhnu.edu.ua/jspui/handle/lib/45948> (дата звернення: 11.05.2025).
18. Проект Закону України «Про стимулювання ринку криптовалют та їх похідних в Україні» від 10.10.2017 № 7183-1. URL: https://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=62710
19. Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення: Закон України від 6 грудня 2019 року № 361-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/361-20#Text> (дата звернення 11.05.2025 р.).