

## АНОТАЦІЯ

*Давидович А.В.* Договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості.  
– Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 Право. – Карпатський національний університет імені Василя Стефаника, Міністерство освіти і науки України – м. Івано-Франківськ, 2026.

Дисертацію присвячено дослідженню конструкції договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) та пов'язаних із ним елементів, зокрема майбутнього об'єкта нерухомості та спеціального майнового права.

Розкриття правової природи майбутнього об'єкта нерухомості здійснювалося на підґрунті ретроспективного аналізу правового регулювання відносин з набуття права власності на нерухомість на первинному ринку України, за результатами якого умовно виділено три етапи розвитку: 1) етап становлення, який охоплює період з 1991 року до початку 2000-х років; 2) етап розвитку, який охоплює період з початку 2000-их до середини 2022 року; 3) новітній етап, перебіг якого розпочався 15.08.2022 р. із прийняттям Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

Автором розкриваються особливості конструкції договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, в першу чергу, на основі з'ясування правової природи майбутнього об'єкта нерухомості та спеціального майнового права, як ключових елементів новітнього регулювання на ринку первинної нерухомості. За результатами дослідження систематизовано ознаки об'єктів цивільних прав та обґрунтовано належність до них майбутнього об'єкта нерухомості з огляду на володіння ним такими ознаками, як: нормативна визначеність; корисність; належність і доступність особі, перебування у межах її досяжності; сталість; визначеність (відособленість, дискретність). При цьому, майбутній об'єкт нерухомості в якості об'єкта цивільних прав - це правова фікція, яка набуває

форми об'єкта цивільних прав через визнання його існування державою шляхом державної реєстрації спеціального майнового права;

У процесі встановлення цих ознак було з'ясовано кваліфікаційні характеристики майбутнього об'єкта нерухомості: а) об'єктивованість через проектну документацію на будівництво та реєстрацію спеціальних майнових прав; б) інвестиційний потенціал – перспективність набуття статусу самостійного об'єкта нерухомого майна (після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта); в) перманентна належність до складу подільного об'єкта незавершеного будівництва; г) індивідуалізація через відомості державних реєстрів та умови договорів купівлі-продажу; д) відсутність уречевленої форми; е) обмежена оборотоздатність через перехід від однієї особи до іншої за умови реєстрації спеціального майнового права на такий об'єкт.

Визначаючи місце майбутнього об'єкта нерухомості у системі об'єктів цивільних прав, автором наголошено, що він наділений здатністю до обороту за умови первинної реєстрації спеціального майнового права за замовником та/або девелопером будівництва. Саме тому автором віднесено майбутній об'єкт нерухомості до обмежено оборотоздатних об'єктів із дозвільним типом обмеження. Крім того, відзначено нерозривний зв'язок між майбутнім об'єктом нерухомості і подільним об'єктом незавершеного будівництва, а також специфіку механізму переходу майбутнього об'єкта нерухомості від однієї особи до іншої, який може бути реалізований тільки шляхом перереєстрації спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості. У дослідженні стверджується, що надання законом права розпоряджатися майбутнім об'єктом нерухомості потрібно розглядати як юридико-технічний прийом, використаний з метою упорядкування суспільних відносин, пов'язаних із залученням до цивільного обороту об'єкта, який буде споруджено в майбутньому.

Стосовно спеціального майнового права автором підтримується теза про подвійну правову природу (речову та зобов'язальну) спеціального майнового права. У роботі наголошується на таких його ознаках, як: самостійність; існування, незалежно від інших прав; наявність власного змісту, обсягу та

механізму реалізації, що передбачений Законом №2518-IX; відчужуваність та майновість; обмежена сфера поширення, яка чітко окреслена суспільними відносинами, що виступають предметом регулювання Закону №2518-IX; нормативна визначеність рамок існування; одночасна належність до речових і зобов'язальних прав.

Аналізуючи правову природу та особливості досліджуваного договору, автором сформовано висновок, що предмет такого договору купівлі-продажу має власну специфіку, яка полягає у особливому порядку передачі й прийняття майбутнього об'єкта нерухомості (шляхом державної реєстрації за покупцем спеціального майнового права) та можливості трансформації з майбутнього об'єкта нерухомості у завершений будівництвом об'єкт, право власності на який автоматично набувається одразу покупцем, а не продавцем. Мета зобов'язання з купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості визначається інтересом слабшої сторони правочину та полягає у набутті покупцем у встановленому законом порядку права власності на об'єкт нерухомого майна.

Безпосередньо конструкцію договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості охарактеризовано у роботі як поіменованій, консенсуальний, двосторонній, оплатний, строковий, ризиковий правочин, який має інвестиційний характер та врегульовує взаємні права і обов'язки сторін, пов'язані із майбутнього об'єкта нерухомості та набуттям права власності на звершений будівництвом об'єкт. Специфіка зобов'язання з купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості полягає у взаємозумовленості обов'язків сторін: виконання обов'язку однією стороною є передумовою виконання зустрічного обов'язку іншою стороною;

Автором розглянуто порядок укладення договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості як послідовність класичних стадій оферти та акцепту, що спрямована на встановлення взаємних прав та обов'язків сторін щодо набуття покупцем права власності на збудований об'єкт. Акцентовано увагу на обов'язку замовника, девелопера будівництва до моменту укладення договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості розмістити на своїх веб-сайтах

інформацію щодо будівництва, згруповано таку інформацію у окремі блоки. Обґрунтовано положення про те, що інформація, яка підлягає розкриттю замовником, девелопером будівництва на веб-сайті, не є публічною офертою, а проєкт договору, який публікується, за своєю правовою природою є запрошенням до пропозиції укласти договір.

За результатами дослідження здійснено класифікацію істотних умов договору-купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості за функціонально-правовим критерієм на такі види: а) умови про сторін договору та їхні зобов'язання; б) умови про ідентифікацію предмета договору; в) умови про правовстановлюючі документи та юридичні гарантії; г) фінансові умови договору; д) організаційно-правові умови реалізації договору.

У роботі окреслено специфіку прав та обов'язків, які виникають у сторін за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості: - обов'язок продавця забезпечити підключення об'єкта нерухомості до інженерних мереж на постійній основі, який впливає на досягнення мети правочину; - передача і прийняття майбутнього об'єкта нерухомості у спосіб реєстрації за покупцем спеціального майнового права, забезпечує оборотоздатність майбутнього об'єкта нерухомості, уможлиблює його оцінку як самостійного об'єкта та наділяє продавця правом передати (розпорядитися) таким об'єктом; - автоматичне набуття покупцем права власності на об'єкт нерухомості, що виключає виконання продавцем обов'язку із передачі цього об'єкта у власність контрагенту.

Проаналізовано підстави зміни й розірвання договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості крізь призму поєднання загальних цивілістичних підходів і спеціального регулювання. За результатами такого аналізу обґрунтовано можливість заміни одного майбутнього об'єкта нерухомості іншим тільки до державної реєстрації спеціального майнового права за покупцем; після такої реєстрації корекція вже виконаної частини зобов'язання та заміна об'єкта стають неможливими внаслідок зміни обсягу правомочностей продавця та правового статусу покупця.

Подальший акцент зроблено на асиметрії у розподілі права на одностороннє розірвання договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості. Пропонується усунути дисбаланс, наділивши й покупця правом на одностороннє розірвання договору. Особливу увагу приділено правовим наслідкам розірвання договору. Запропоновано розширити їх перелік шляхом встановлення обов'язку продавця повернути майбутній об'єкт нерухомості продавцеві шляхом державної реєстрації переходу спеціального майнового права до останнього та визначення умов такого повернення, а також доповнити положення спеціального Закону нормою про підставу припинення спеціального майнового права.

У розрізі дослідження відповідальності за зобов'язаннями з купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості обґрунтовується, що порушення договору не породжує нового самостійного зобов'язання, а трансформує первинний договірний зв'язок, надаючи кредиторіві додаткові вимоги, та покладаючи на боржника додаткові обов'язки. Визначено типові порушення продавця (прострочення добудови об'єкта й введення об'єкта в експлуатацію, передання об'єкта з відхиленням від погоджених технічних характеристик) і покупця (несвоєчасна сплата ціни майбутнього об'єкта нерухомості, необґрунтована відмова від прийняття об'єкта).

Констатується, що спеціальний Закон не регламентує питання відповідальності сторін за порушення договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, обмежуючись вимогою для сторін погодити це питання на власний розсуд. Доведено, що за відсутності спеціальних норм надмірна свобода сторін у конструюванні умов про відповідальність у поєднанні із домінуючою позицією продавця диктувати умови договору призводить до ослаблення захисту прав покупця. Як наслідок, обґрунтовується необхідність запровадження мінімальних стандартів відповідальності за найбільш поширені порушення зі збереженням при цьому переваги автономії волі сторін.

Розкрито комплекс зобов'язально-правових і речово-правових способів захисту прав інвестора; піддано критиці виокремлення законодавцем серед переліку речових способів захисту спеціального майнового права вимоги про

визнання права власності після прийняття в експлуатацію об'єкта; підкреслено міжгалузевий характер спорів у сфері гарантування речових прав на майбутнього об'єкта нерухомості; відзначено, що судова практика у досліджуваній сфері перебуває на етапі зародження; окреслено вади судової практики, зокрема помилкове застосування Закону №2518-IX до спорів щодо договорів купівлі-продажу майнових прав.

**Ключові слова:** договір, цивільно-правовий договір, договір купівлі-продажу, майбутній об'єкт нерухомості, автономія волі, цивільне право, приватне право, зобов'язання, механізм правового регулювання, укладення договору, спеціальне майнове право, предмет договору, споживач, цивільно-правова відповідальність, правові наслідки.

## SUMMARY

*Davydovych A.V.* Contract for the sale of a future real estate object. – Qualification scientific work on the rights of the manuscript.

Dissertation for the degree of Doctor of Philosophy in the specialty 081 Law. – Vasyl Stefanyk Carpathian National University, Ministry of Education and Science of Ukraine – Ivano-Frankivsk, 2026.

Dissertation is devoted to the study of the structure of a contract for the sale of future real estate (first sale) and related elements, in particular, the future real estate object and special property rights.

The legal nature of the future real estate object was revealed on the basis of a retrospective analysis of the legal regulation of relations concerning the acquisition of ownership rights to real estate in the primary market of Ukraine, which resulted in the identification of three stages of development: 1) the formation stage, covering the period from 1991 to the early 2000s; 2) the development stage, covering the period from the early 2000s to mid-2022; 3) the latest stage, which began on August 15, 2022, with the adoption of the Law of Ukraine «On guaranteeing real rights to real estate objects to be built in the future».

The author reveals the peculiarities of the structure of a contract of sale of real estate objects, primarily based on clarifying the legal nature of the future real estate object and special property rights as key elements of the latest regulation in the primary real estate market. Based on the results of the study, the characteristics of objects of civil rights are systematized and the belonging of future real estate object to them is justified, taking into account such characteristics as: normative certainty; usefulness; belonging and accessibility to a person, being within their reach; stability; certainty (separateness, discreteness). At the same time, a future real estate object as an object of civil rights is a legal fiction that takes the form of an object of civil rights through the recognition of its existence by the state through state registration of a special property right.

In the process of establishing these characteristics, the qualifying characteristics of the future real estate object were determined: a) objectivity through project documentation for construction and registration of special property rights; b) investment potential – the prospect of acquiring the status of an independent immovable property (after the completed construction project is put into operation); c) permanent belonging to a divisible unfinished construction project; d) individualization through information from state registers and the terms of purchase and sale agreements; e) absence of a material form; f) limited marketability due to transfer from one person to another subject to registration of a special property right to such an object.

In determining the place of future real estate object in the system of civil rights objects, the author emphasizes that it is endowed with the ability to be traded, provided that a special property right is initially registered with the customer and/or developer of the construction project. That is why the author classifies future real estate object as a limited tradable object with a permissive type of restriction. In addition, the author notes the inseparable link between the future real estate object and the divisible object of unfinished construction, as well as the specifics of the mechanism for transferring the future real estate object from one person to another, which can only be implemented by re-registering the special property right to the future real estate object. The granting of the right to dispose of the future real estate object by law should be considered as a legal

and technical technique used to regulate social relations related to the involvement in civil circulation of an object that will be constructed in the future.

With regard to special property rights, the author supports the thesis of the dual legal nature (property and obligatory) of special property rights. The work emphasizes such features as: independence; existence, regardless of other rights; presence of its own content, scope, and mechanism of implementation, as provided for by Law №. 2518-IX; alienability and property nature; limited scope of application, which is clearly defined by the social relations that are the subject of regulation by Law №. 2518-IX; normative certainty of the framework of existence; simultaneous belonging to property and obligatory rights.

Analyzing the legal nature and features of the agreement under consideration, the author concludes that the subject matter of the agreement for the sale and purchase of the future real estate object has its own specific features, which consist in the special procedure for the transfer and acceptance of the future real estate object (through state registration of a special property right by the buyer) and the possibility of transforming the future real estate object into a completed construction project, the ownership of which is automatically acquired by the buyer, not the seller. The purpose of the obligation to purchase and sell the future real estate object is determined by the interests of the weaker party to the transaction and consists in the buyer acquiring ownership of the immovable property in accordance with the procedure established by law.

The structure of the sale and purchase agreement is described in the paper as a named, consensual, bilateral, paid, fixed-term, risky transaction of an investment nature that regulates the mutual rights and obligations of the parties related to the future real estate object and the acquisition of ownership of the completed construction project. The specificity of the obligation to purchase and sell a future real estate object lies in the interdependence of the parties' obligations: the performance of an obligation by one party is a prerequisite for the performance of a reciprocal obligation by the other party.

The author considers the procedure for concluding a contract of sale as a sequence of classic stages of offer and acceptance, aimed at establishing the mutual

rights and obligations of the parties regarding the buyer's acquisition of ownership of the constructed object. Emphasis is placed on the obligation of the customer, the construction developer, to post information about the construction on their websites before concluding a sale and purchase agreement for a newly built property, grouping such information into separate blocks. It is justified that the information to be disclosed by the customer and the construction developer on the website is not a public offer, and the draft contract published is, by its legal nature, an invitation to propose to conclude a contract.

Based on the results of the study, the essential terms of a sale and purchase contract for the sale of a future real estate object were classified according to functional and legal criteria into the following types: a) terms regarding the parties to the agreement and their obligations; b) terms regarding the identification of the subject matter of the agreement; c) terms regarding title documents and legal guarantees; d) financial terms of the agreement; e) organizational and legal terms of the agreement.

The scientific work outlines the specifics of the rights and obligations arising for the parties under a contract for the sale of a future real estate object: - the seller's obligation to ensure that the real estate is connected to utility networks on a permanent basis, which affects the achievement of the transaction's purpose; - the transfer and acceptance of the future real estate object by registering a special property right in the name of the buyer, which ensures the marketability of the future real estate object, enables its assessment as an independent object, and grants the seller the right to transfer (dispose of) such an object; - automatic acquisition by the buyer of ownership of the real estate object, which excludes the seller's obligation to transfer this object to the counterparty's ownership.

The grounds for amending and terminating a contract for the sale of a future real estate object are analyzed through the prism of combining general civil law approaches and special regulation. Based on the results of this analysis, the possibility of replacing one future real estate object with another is justified only until the state registration of a special property right for the buyer; after such registration, the correction of the already fulfilled part of the obligation and the replacement of the object become impossible due

to the change in the scope of the seller's powers and the legal status of the buyer.

Further emphasis is placed on the asymmetry in the distribution of the right to unilaterally terminate a contract for the sale of a future real estate object. It is proposed to eliminate the imbalance by granting the buyer the right to unilaterally terminate the agreement. Particular attention is paid to the legal consequences of terminating the agreement. It is proposed to expand their list by establishing the seller's obligation to return the real estate object to the seller through state registration of the transfer of special property rights to the latter and determining the conditions for such a return, as well as supplementing the provisions of the special Law with a norm on the grounds for termination of special property rights.

In terms of examining liability for obligations under a contract for the sale of a future real estate object argues that a breach of contract does not give rise to a new independent obligation, but transforms the original contractual relationship, giving the creditor additional claims and imposing additional obligations on the debtor. Typical breaches by the seller (delay in completing the construction of the facility and putting it into operation, transfer of the facility with deviations from the agreed technical characteristics) and the buyer (untimely payment of the price to the future real estate object, unjustified refusal to accept the facility) are identified.

It is noted that the special Law does not regulate the issue of liability of the parties for breach of the contract for the sale of a future real estate object, limiting itself to requiring the parties to agree on this issue at their own discretion. It has been proven that in the absence of special rules, excessive freedom of the parties in constructing the terms of liability, combined with the dominant position of the seller to dictate the terms of the contract, leads to a weakening of the protection of the buyer's rights. As a result, there is a need to introduce minimum standards of liability for the most common violations while preserving the autonomy of the parties.

A set of contractual and property law remedies for protecting investor rights has been disclosed. Criticism has been levelled at the legislator's decision to single out, among the list of property law remedies, the special property right to claim recognition of ownership after the facility has been put into operation. The interdisciplinary nature

of disputes in the field of securing property rights to future real estate object has been emphasized; it has been noted that judicial practice in the field under study is in its infancy, the shortcomings of judicial practice have been outlined, in particular the erroneous application of Law No. 2518-IX to disputes concerning contracts for the sale and purchase of property rights.

**Keywords:** contract, civil law contract, contract for the sale, future real estate object, autonomy of will, civil law, private law, obligation, legal regulation mechanism, conclusion of a contract, special property right, subject matter of the contract, consumer, civil liability, legal consequences.

## СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

### *Статті опубліковані у фахових виданнях України (категорії Б):*

1. Давидович А.В. Особливості предмета договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2024. №65. С. 2.15–2.16.

DOI: <https://doi.org/10.15330/apiclu.65.2.11-2.23>

URL: <https://journals.pnu.edu.ua/index.php/apiclu/article/view/8543>

2. Давидович А.В. Зміст договірної зобов'язання із купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія Право*. 2024. №86. С. 95–100.

DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.86.2.15>

URL: <http://visnyk-pravo.uzhnu.edu.ua/article/view/320283>

3. Давидович А.В. Правова природа та ознаки майбутнього об'єкта нерухомості. *Збірник наукових праць «Приватне право і підприємництво»*. 2025. №25. С. 113–121.

DOI: <https://doi.org/10.32849/2409-9201.2025.25.11>

URL: <http://ppp-journal.kiev.ua/archive/2025/11.pdf>

4. Давидович А.В. Гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: проблеми та тенденції правозастосування. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія Право*. 2025. №91. С. 317–324.

DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.91.1.46>

URL: <http://visnyk-pravo.uzhnu.edu.ua/article/view/343501>

**Статті в інших наукових видання та збірниках матеріалів конференцій:**

5. Давидович А.В. Договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості: проблеми термінології. *Договір як універсальна форма правового регулювання*: Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції присвяченої пам'яті академіка Національної академії правових наук України, заслуженого діяча науки і техніки України, доктора юридичних наук, професора Володимира Васильовича Луця (1933-2021) (м. Івано-Франківськ, 7 квітня 2023р.). Івано-Франківськ: Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника, 2023. С. 167–169.

URL: [https://kcp.pnu.edu.ua/wp-content/uploads/sites/82/2023/06/zbirnyk\\_-\\_dohovir\\_2023r.pdf](https://kcp.pnu.edu.ua/wp-content/uploads/sites/82/2023/06/zbirnyk_-_dohovir_2023r.pdf)

6. Давидович А.В. Проблеми захисту речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому. *Вдосконалення правового регулювання прав та основних свобод людини і громадянина*: Матеріали щорічної Всеукраїнської науково-практичної конференції молодих вчених (5-6 травня 2023 р.). Івано-Франківськ, 2023. С. 17–21.

URL: <https://law.pnu.edu.ua/wp-content/uploads/sites/100/2024/12/youth2023-r.pdf>

7. Давидович А.В. Правова характеристика договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості. *Договір як універсальна форма правового регулювання*: Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті академіка Національної академії правових наук України, заслуженого діяча науки і техніки України, доктора юридичних наук, професора

Володимира Васильовича Луця (1933-2021) (м. Івано-Франківськ, 5 квітня 2024р.). Івано-Франківськ: Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника, 2024. С. 128–130.

URL:[https://kcp.pnu.edu.ua/wp-content/uploads/sites/82/2025/01/dohovir\\_2024\\_zbirnyk-materialiv.pdf](https://kcp.pnu.edu.ua/wp-content/uploads/sites/82/2025/01/dohovir_2024_zbirnyk-materialiv.pdf)

8. Давидович А.В. Ризиковий характер договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості. *Дванадцяті юридичні диспути з актуальних проблем приватного права* : до 25-річчя заснування кафедри цивільно-правових дисциплін: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., присвяченої пам'яті Є. В. Васьковського (м. Одеса, 31 травня 2024 р.) [Електронне видання] / відповід. ред. В. І. Труба ; упоряд. А. Л. Святошнюк ; Одес. нац. ун-т ім. І. І. Мечникова, економ.-прав. ф-т. Одеса : Фенікс, 2024. С. 23–27.

URL:[https://lib-repo.pnu.edu.ua/bitstream/123456789/24327/1/Давидович%20Андрій\\_ризиковий%20характер%20договору\\_Васьковського\\_2024.pdf](https://lib-repo.pnu.edu.ua/bitstream/123456789/24327/1/Давидович%20Андрій_ризиковий%20характер%20договору_Васьковського_2024.pdf)

9. Давидович А.В. Місце майбутнього об'єкта нерухомості у системі об'єктів цивільних прав. *Договір як універсальна форма правового регулювання* : Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті академіка Національної академії правових наук України, заслуженого діяча науки і техніки України, доктора юридичних наук, професора Володимира Васильовича Луця (1933-2021) (м. Івано-Франківськ, 4 квітня 2025р.). Івано-Франківськ: Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника, 2025. С. 124–127.

URL: <https://kcp.cnu.edu.ua/wp-content/uploads/sites/82/2025/06/zbirnyk-dohovir-2025-traven.pdf>