

СПАДКУВАННЯ ПРАВ ТА ОБОВ'ЯЗКІВ ЗА ДОГОВОРОМ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕПОДІЛЬНОГО ОБ'ЄКТА НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА/МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ (ПЕРШИЙ ПРОДАЖ): АНАЛІЗ ЗАКОНОДАВЧИХ НОВЕЛ

INHERITANCE OF RIGHTS AND OBLIGATIONS UNDER THE AGREEMENT FOR THE PURCHASE AND SALE OF AN INDIVISIBLE OBJECT OF UNFINISHED CONSTRUCTION/FUTURE OBJECT OF REAL ESTATE (FIRST SALE): ANALYSIS OF LEGISLATIVE AMENDMENTS

Парасюк В.М., к.ю.н., доцент,
доцент кафедри теорії права, конституційного та приватного права
Львівський державний університет внутрішніх справ

Онишко О.Б., к.ю.н., доцент,
доцент кафедри теорії права, конституційного та приватного права
Львівський державний університет внутрішніх справ

Стаття присвячена характеристиці новел чинного цивільного законодавства щодо спадкування прав та обов'язків за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж). Встановлено розбіжності щодо обсягу спадщини, яка може бути успадкована відповідно до положень Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкт нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» від 15 серпня 2022 року № 2518-ІХ та норм цивільного законодавства. Визначено, що вказаний Закон акцентує увагу на спадкуванні після смерті власника спеціального майнового права та особи, на користь якої зареєстровано обтяження речових прав на об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості. Відповідно до цієї норми до спадкоємців особи, на користь якої зареєстровано обтяження речових прав, переходять відповідні обтяження. Формується позиція, що при такому формулюванні ускладнюється реалізація спадкоємцями права на спадкування правомочностей спадкодавця, які йому належали як сторони за правочином про відчуження вказаних об'єктів. Зокрема, це може стосуватися права спадкоємців вимагати дострокового припинення договору купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) відповідно до підстав, визначених цим Законом. Звертається увага на те, що Законом про гарантування речових прав неоднозначно визначається положення щодо виникнення спеціального майнового права з моменту державної реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Констатується, що цивільно-правове регулювання спадкування прав та обов'язків за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) є більш прогресивнішим в контексті гарантування прав спадкоємців щодо спадкування після смерті спадкодавця, який був стороною цього договору. Аргументується висновок про те, що з метою забезпечення засади юридичної визначеності щодо спадкування за вказаним договором все ж є доцільним регламентувати спадкові відносини виключно у Книзі шостій «Спадкове право» Цивільного кодексу України.

Ключові слова: спадкування, спадкова маса, спадщина, спадкоємці, речові права, спеціальне майнове право, неподільний об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, договір купівлі-продажу.

The article is devoted to the characteristics of amendments to the current civil legislation regarding the inheritance of rights and obligations under the contract of sale of an indivisible object under construction/future real estate object (first sale). Disagreements have been established regarding the amount of inheritance that can be inherited in accordance with the provisions of the Law of Ukraine "On Guaranteeing Property Rights to Real Estate Objects to be Built in the Future" dated August 15, 2022 No. 2518-IX and civil law norms. It was determined that the said Law focuses on inheritance after the death of the owner of the special property right and the person in whose favor the encumbrance of property rights on the object of unfinished construction/future real estate is registered. In accordance with this norm, the relevant encumbrances pass to the heirs of the person in whose favor the encumbrance of property rights is registered. The position is being formed that with such wording it becomes difficult for the heirs to exercise the right to inherit the powers of the testator, which belonged to him as a party to the deed of alienation of the specified objects. In particular, this may refer to the right of the heirs to demand early termination of the contract of sale of an indivisible object of unfinished construction/future real estate object (first sale) in accordance with the grounds defined by this Law. Attention is drawn to the fact that the Law on the Guarantee of Real Property Rights ambiguously defines the provisions regarding the emergence of a special property right from the moment of state registration in the State Register of Real Property Rights to immovable property. It is noted that the civil law regulation of the inheritance of rights and obligations under the contract of sale of an indivisible object of unfinished construction/future real estate object (first sale) is more progressive in the context of guaranteeing the rights of heirs regarding inheritance after the death of the testator, who was party to this contract. The conclusion is argued that in order to ensure the principle of legal certainty regarding inheritance according to the specified contract, it is still appropriate to regulate inheritance relations exclusively in Book Six "Inheritance Law" of the Civil Code of Ukraine.

Key words: inheritance, inheritable asset, heritage, heirs, property rights, special property right, indivisible object of unfinished construction, future real estate object, sales contract.

Постановка проблеми. Однією із новел, яка відбулася у чинному цивільному законодавстві та була прийнята в умовах воєнного стану в Україні, є прийняття Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» від 15 серпня 2022 року № 2518-ІХ (далі – Закон про гарантування речових прав) [1]. Розробники проекту цього Закону апелювали до того, що наявні законодавчі шляхи інвестування та фінансування будівництва об'єктів нерухомості не можуть у повній мірі захистити права інвесторів у будівництво, забезпечити прозоре залучення коштів та роблять ринок будівництва непривабливим як для внутрішніх, так і для зовнішніх інвесторів, а також захища-

ють права інвесторів від недобросовісних забудовників лише декларативно. У зв'язку з цим, мету проекту розробники формулюють як створення правових механізмів для гарантування державою речових прав на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості [2]. Практики у сфері правничої діяльності уже відзначають, що вказаним Законом встановлюються суттєві гарантії захисту прав покупця-інвестора за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості.

Закон про гарантування речових прав має складну структуру, оскільки попри редакцію самого закону, включає положення, які передбачають внесення змін до цілої низки законодавчих актів, в тому числі і до Цивіль-

ного кодексу України (далі – ЦК України). Серед змін цивільно-правового характеру є новели щодо спадкування за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж). Перш, ніж переходити до встановлення особливостей спадкування цього виду майнових прав, слід зазначити, що новели Закону про гарантування речових прав поширюються на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами об'єкта незавершеного будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто після набрання чинності цим Законом.

Стан дослідження наукової проблеми. До питань про особливості спадкування прав на об'єкти нерухомості зверталися у своїх наукових працях А.М. Кондратова, О.П. Печений, С.Я. Рабовська, Є.І. Рябоконт, Є.І. Фурса, С.Я. Фурса та ін. Наявні наукові джерела засвідчують цілу низку проблемних моментів, з якими зіштовхуються спадкоємці при спадкуванні вказаних спадкових прав та обов'язків. Новелізація чинного спадкового права обумовлює необхідність у проведенні наукового аналізу, зокрема спадкування майнових прав за правочинами про відчуження об'єктів, на які може бути зареєстровано спеціальне майнове право.

Метою статті є визначення правової природи спадкування прав та обов'язків за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) в контексті новел чинного цивільного законодавства.

Виклад основного матеріалу. За загальним визначенням оборотоздатність об'єктів цивільних прав обумовлюється наданою правомочністю щодо вільного відчуження або переходу від однієї особи до іншої в порядку правонаступництва, спадкування або іншим чином. Втім вказане положення не застосовується до об'єктів цивільних прав, які є невід'ємними від фізичної чи юридичної особи або ж вони є обмеженими в обороті. Статтю 178 ЦК України було доповнено частиною 3, яка встановлює, що особливості оборотоздатності об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості встановлюються законом.

Спадкування є одним із можливих способів розпорядження спадщиною на випадок смерті спадкодавця. До моменту внесення розглядуваних змін цивільне законодавство визначало правила спадкування прав та обов'язків за договором оренди житла з викупом. ЦК України було доповнено ст. 1232-1, яка фактично дозволяла включати до спадкової маси права та обов'язки щодо житла, яким орендар може розпоряджатися, але право власності на яке виникне у нього після повної сплати орендних платежів. Тобто мається на увазі перехід права власності з відкладальними обставинами.

Втім, у цивільному законодавстві спеціально не регулювалося питання спадкування прав та обов'язків за договором купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж). Оскільки нотаріуси відмовляли у видачі свідоцтва про право на спадщину, то спадкоємці змушені були звертатися до суду із позовами про визнання права (обов'язку) на укладення основного договору купівлі-продажу нерухомості в порядку спадкування. Таким чином, йшлося про отримання можливості спадкування прав та обов'язків за укладеним спадкодавцем попереднім договором. Суди мотивували своє рішення тим, що зобов'язання померлого за попереднім договором щодо укладення основного договору купівлі-продажу нерухомості не є нерозривно пов'язаними з його особистістю, оскільки на придбання нерухомості було витрачено спільні кошти подружжя, у майбутньому така нерухомість була б об'єктом спільної сумісної власності подружжя, відповідно смерть одного з подружжя не призводить до припинення зобов'язання за

попереднім договором. Як зазначає суд, має місце перехід прав і обов'язків за попереднім договором від померлого до його спадкоємців [3]. З огляду на таку судову практику, існувала певна правова прогалина, яка не забезпечувала захисту прав спадкоємців на право спадкування за умовами правочинів про відчуження об'єктів незавершеного будівництва.

При формулюванні положень Закону про гарантування речових прав, законодавець вдається до встановлення у ст. 20 правила щодо спадкування об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право та/або обтяження речових прав. Так, зазначається, що у разі смерті власника спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості або особи, на користь якої зареєстровано обтяження майнових прав на об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості, до спадкоємця (спадкоємців) переходять відповідні речові права та/або обтяження згідно із законом [1]. Зі змісту цієї норми можна встановити, що нею регламентовано правила спадкування за спадкодавцем, якому належить правовий статус власника спеціального майнового права та/або особи, на користь якої зареєстровано обтяження. Разом з тим, вказаним Законом було змінено редакцію ст. 1232-1 ЦК України, яка у зв'язку із цим була викладена у новій редакції, у якій зроблено акцент саме на спадкуванні прав та обов'язків, які обумовлені укладеним, зокрема, договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж). Хоча й новели цивільного законодавства були внесені Законом про гарантування речових прав, але ці законодавчі акти по-різному визначають обсяг спадкування.

Розглядуваний Закон вперше вводить у цивільний обіг нове поняття «спеціального майнового права», яке є різновидом майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості. Ще до прийняття Закону про гарантування речових прав, правова природа «спеціального майнового права» уже визнавалася спірною. Д.С. Спесівцев висловлює позицію про «динамічну» конструкцію спеціального майнового права, яке матиме зобов'язально-правовий характер, проте наповнюватиметься речово-правовим змістом залежно від виконання кожною зі сторін своїх зобов'язань. Як наслідок, на стадії будівництва інвестор матиме можливість застосовувати такі правові способи захисту, як розірвання договору, переведення на себе прав і обов'язків за договором купівлі-продажу спеціальних майнових прав (якщо недобросовісний відчужувач винайде спосіб обходу встановлених заборон), відшкодування завданих збитків, а після фактичного створення відповідної нерухомої речі – речово-правові способи, як-от усунення перешкод у володінні річчю, визнання права власності на відповідне майно [4, с. 99].

Верховний Суд України у постанові від 30 січня 2013 року у справі № 6-168цс12 визначає, що майнове право є складовою частиною майна як об'єкта цивільних прав, яке можна визначити як «право очікування». Майнове право – це обмежене речове право, за яким власник цього права наділений деякими, але не всіма правами власника майна, і яке свідчить про правомочність його власника отримати право власності на нерухоме майно або інше речове право на певне майно в майбутньому [5]. Послугуючись доктринальними цивілістичними положеннями Велика Палата Верховного Суду відзначає, що під майновими правами розуміється, зокрема: 1) у широкому значенні речового права суб'єктивне цивільне право як таке, що стосується майнових цінностей і має грошову оцінку, наприклад, право власності на похідні права, зобов'язальні права (права з договорів, що укладаються з приводу передання майна у власність або користування),

майнові права інтелектуальної власності, корпоративні права, тощо; 2) у вузькому значенні – як суб'єктивне право, яке здатне бути самостійним об'єктом обороту; тобто у разі передання майнового права набувач отримує його як можливість претендування на майно або вчинення власних дій відносно майна [6].

Верховний Суд у постанові від 23 лютого 2023 року у справі № 824/151/22 висловлює правову позицію про те, що об'єктами права власності здатні виступати не всі майнові права, а лише такі, що наділені певними ознаками: входять до складу майна особи, передбачають набуття реального майна (речей, грошей) у власність у майбутньому; щодо них особа (правоволоділець) наділена майново-розпорядчою самостійністю – має розпоряджатися ними. Об'єктом права власності може бути майнове право, яке є зобов'язальним і в майбутньому трансформується у реальне благо (річ), зокрема, право грошової вимоги [7].

Особливий правовий режим спеціального майнового права обумовлюється специфічними характеристиками об'єктів цього права. Такими об'єктами визнаються: 1) неподільні об'єкти незавершеного будівництва; 2) подільні об'єкти незавершеного будівництва; 3) майбутні об'єкти нерухомості. Для тлумачення законодавчих положень, у тому числі й ст. 1232-1 ЦК України, необхідно звертатися до ст. 1 цього Закону, відповідно до якої терміни вживаються у таких визначеннях [1]:

– майбутній об'єкт нерухомості – передбачена проектною документацією на будівництво складова частина подільного об'єкта незавершеного будівництва, яка після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стане самостійним об'єктом нерухомого майна;

– неподільний об'єкт незавершеного будівництва – об'єкт нерухомого майна, який буде споруджено в майбутньому (будівля, споруда), щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт та який не прийнято в експлуатацію, за умови що у складі такого об'єкта відсутні майбутні об'єкти нерухомості.

З огляду на особливості об'єктів, які можуть ще навіть не перебувати у певному фізичному стані як-то, наприклад, майбутній об'єкт нерухомості стає все більше зрозумілою саме зобов'язально-речова природа спеціального майнового права. Закон про гарантування речових прав передбачає спадкування відповідних речових прав та/або обтяжень, які належали власнику спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та/або особи, на користь якої зареєстровано обтяження речових прав на вказані об'єкти. Однак, вказаний закон обходить питання спадкування прав та обов'язків, які виникають у зв'язку із укладенням договору купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості.

Первинними власниками спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості стають замовник будівництва та/або девелопер з моменту відповідної державної реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. З цього моменту у вказаних власників виникає право першого відчуження об'єкта незавершеного будівництва або майбутнього об'єкта нерухомості. При цьому предметом договору про відчуження може бути саме неподільний об'єкт будівництва/майбутній об'єкт нерухомості. Такі договори укладаються у письмовій формі та підлягають нотаріальному посвідченню.

Істотні умови та порядок укладення договорів купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) визначаються ст. 13 Закону про гарантування речових прав. Сторонами такого договору є відповідно продавець, яким може бути замовник будівництва, девелопер будівництва, управитель фонду фінансування будівництва, а також покупець. Якщо ж покупець – фізична особа, то

встановлюється вимога, що такий договір не може містити умови, які є несприятливими згідно із Законом України «Про захист прав споживачів». Відповідно до Закону про гарантування речових прав покупець отримав право вимагати від продавця ознайомлення із цілою низкою відомостей та документів як про самого забудовника, так і підтвердження правомочностей щодо користування земельною ділянкою, на якій споруджується об'єкт будівництва, наявними містобудівними умовами, проектною документацією, звітом про результати експертизи проектною документації, фінансовою звітністю про господарську діяльність тощо.

Укладаючи такий договір покупець має бути зацікавлений у тому, щоб набути статусу власника спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості. Саме власник спеціального майнового права може: а) володіти і розпоряджатися таким об'єктом за своєю волею, незалежно від волі інших осіб, якщо інше не визначено законом; б) вимагати закінчення будівництва об'єкта та прийняття його в експлуатацію, що має наслідком набуття такою особою права власності на об'єкт нерухомого майна, який відповідає зазначеним у договорі технічним характеристикам відповідного об'єкта. Закон про гарантування речових прав поширює на спеціальне майнове право гарантії щодо захисту права власності (у тому числі усунення перешкод у здійсненні спеціального майнового права; визнання спеціального майнового права у разі невизнання, порушення, оспорювання; визнання права власності після прийняття в експлуатацію об'єкта) [1].

Укладення договору купівлі-продажу не дає покупцеві відчуття належної захищеності своїх законних інтересів у цьому правочині, оскільки перехід спеціального майнового права узалежнюється від продавця. Покупець має бути проінформований про порядок державної реєстрації за ним спеціального майнового права на об'єкт, що є предметом договору. З огляду на це, слід стверджувати, що це положення має стати однією із істотних умов договору купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості. Перехід спеціального майнового права на такі об'єкти неоднозначно регулюється вказаним Законом. У абз. 4 п. 1 ч. 1 ст. 13 Закону про гарантування речових прав зазначається, що за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості продавець, зокрема, зобов'язується передати покупцю неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості шляхом державної реєстрації за покупцем спеціального майнового права на такий об'єкт. Таке положення є достатньо безапеляційним, оскільки не узалежнюється від способу сплати покупцем ціни об'єкта. У ч. 4 ст. 13 Закону про гарантування речових прав вже формулюється право продавця залишити собі спеціальне майнове право на вказаний об'єкт до моменту повної сплати ціни. Втім у цій же частині міститься уточнення. Договором може бути передбачено перехід до покупця спеціального майнового права до повної сплати ціни неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості. Разом з тим, відсутня законодавча регламентація випадків, при яких можуть бути зреалізованими такі винятки із загального правила про державну реєстрацію спеціального майнового права. Можна моделювати ситуацію, коли покупець висловлює побажання щодо такої реєстрації одночасно із укладенням договору купівлі-продажу, тоді як забудовник не зобов'язаний з цим погодитися та може притримати за собою спеціальне майнове право до певного вигідного для нього моменту.

Приналежність неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості за конкретною особою (перший продаж) визначається юридичним

фактом державної реєстрації спеціального майнового права на ім'я покупця. Відповідно до абз 2 ч. 2 ст. 4 Закону про гарантування речових прав покупець уже у статусі власника спеціального майнового права має право звертатися до суду щодо захисту свого права у тому числі з вимогою щодо:

– закінчення будівництва об'єкта (у тому числі об'єкта, складовою якого є майбутній об'єкт нерухомості) та прийняття його в експлуатацію;

– визнання права власності на об'єкт щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право, після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта [1].

Державна реєстрація за покупцем спеціального майнового права значно підвищує гарантії захисту його майнових прав. До цього моменту покупець є захищений умовами договору, однак Закон про гарантування речових прав уніфікує деталізації правил спадкування прав та обов'язків, які впливають з цього договору до моменту державної реєстрації переходу спеціального майнового права. Так, наприклад, відповідно до договору купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості покупець має право вимагати від продавця видачі довідки про повну сплату ціни неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості. Цей документ підтверджує право покупця на державну реєстрацію за ним спеціального майнового права на такий об'єкт.

На відміну від ст. 20 Закону про гарантування речових прав, цивільне законодавство встановлює перехід до спадкоємців усіх прав та обов'язків за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж). Думається, що саме цивільно-правове регулювання передбачає важливу гарантію захисту прав спадкоємців, які матимуть можливість безперешкодно отримати у нотаріуса свідоцтво про право на спадщину, на підставі чого зrealізують своє право на заміну сторони договору без звернення за судовим захистом. Таким чином, спадкоємці ще до державної реєстрації спеціального майнового права отримують право виконувати умови договору, які передбачені укладеним спадкодавцем із забудовником, а також користуватися правом вимоги від забудовника виконання установлених договором умов.

Частиною 4 ст. 1232-1 ЦК України встановлено, що спадкування прав та обов'язків за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) є підставою для державної реєстрації за спадкоємцем спеціального майнового права на вказані об'єкти. При цьому, перехід спеціального майнового права від забудовника до спадкоємців має відбуватися відповідно до положень Закону про гарантування речових прав, а також з урахуванням істотних умов договору купівлі-продажу, які встановлюють цю темпоральну вимогу. Якщо спадкодавець за життя зумів виконати свій обов'язок щодо оплати ціни об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості і саме з цим фактом пов'язувався момент переходу спеціального майнового права, то спадкоємці на підставі свідоцтва про право на спадщину отримують право вимоги державної реєстрації спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості.

Спадкоємці відповідно до ст. 1273 ЦК України мають право відмовитися від договору купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього

об'єкта нерухомості (перший продаж), а також ініціювати припинення цього договору. Підстави розірвання цього договору передбачені у ст. 18 Закону про гарантування речових прав. Ініціювати розірвання договору може як продавець, так і покупець. Продавець має право в односторонньому порядку розірвати з покупцем договір купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) лише у випадках прострочення внесення покупцем першого платежу більше як на 30 календарних днів, а також наступних платежів більш як на 45 календарних днів. Додатковою умовою щодо цього також є невнесення або внесення не в повному обсязі відповідних платежів на день розірвання договору. Таке рішення продавця може бути оскаржено до суду в установленому законом порядку. За наслідками розірвання договору, продавець за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) зобов'язаний повернути покупцю кошти, фактично сплачені за вказаний об'єкт у строки, визначені договором із відрахуванням штрафних санкцій, якщо це було передбачено договором. Цивільно-правова норма про спадкування прав та обов'язків за таким договором до моменту державної реєстрації спеціального майнового права є додатковою гарантією щодо захисту прав спадкоємців щодо одностороннього дострокового розірвання договору з ініціативи продавця.

Закон про гарантування речових прав та ЦК України по-різному регламентуються можливості для спадкування прав та обов'язків на об'єкти незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості. Наявність таких неузгодженостей щодо обсягу спадщини у вказаних випадках порушує принцип юридичної визначеності, який передбачає вимогу щодо чіткості змісту законодавчих приписів. Особливо це стосується новел законодавства, які мають бути достатньо передбачуваними та не суперечити між собою. Відповідно до преамбули Закону про гарантування речових прав визначає особливості цивільного обігу об'єктів незавершеного будівництва і майбутніх об'єктів нерухомості та спрямований на гарантування речових прав на такі об'єкти. Звідси, слід резюмувати, що питання про розпорядження цими майновими права у процесі спадкування доцільно унормувати виключно у Книзі шостій «Спадкове право» ЦК України.

Висновки. У постанові від 14 грудня 2021 року № 344/16879/15-ц у справі № 344/16879/15-ц Верховний Суд наголошує на тому, що громадяни мають бути вповненими у своїх законних очікуваннях, а також у тому, що набуте ними на законних підставах право, його зміст та обсяг буде ними реалізовано [6]. Закон про гарантування речових прав має дискусійну природу. Встановлені ним положення певною мірою заповнюють раніше існуючі законодавчі прогалини щодо захисту прав покупців неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), оскільки надають право на отримання значного масиву інформації про забудовника, технічні особливості об'єкта, право вимоги про дотримання строків будівництва та містобудівної документації та вчасного прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, право на отримання довідки про повну сплату ціни об'єкта і т.п. Попри це, неоднозначно слід оцінювати положення цього закону, які встановлюють правила спадкування речових прав на об'єкти незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості.

ЛІТЕРАТУРА

1. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15 серпня 2022 року № 2518-IX / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#n436> (дата звернення: 11.03.2023).
2. Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» / *Верховна Рада України*. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/CardByRn?regNum=5091&conv=9> (дата звернення: 11.03.2023).

3. Рішення Фрунзенського районного суду м. Харків від 07 квітня 2021 року у справі № 645/7317/20 провадження № 2/645/648/21 / Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/96100742#> (дата звернення: 11.03.2023).
4. Слесівцев Д.С. Спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості: проблеми правової природи та захисту. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2021. № 2. С. 99–102.
5. Постанова Верховного Суду України від 30 січня 2013 року у справі № 6-168цс12 / Верховний Суд України. URL: [https://www.viaduk.net/clients/vsu/vsu.nsf/\(print\)/DF7B0F694375DD61C2257B20003533D3](https://www.viaduk.net/clients/vsu/vsu.nsf/(print)/DF7B0F694375DD61C2257B20003533D3) (дата звернення: 11.03.2023).
6. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 14 грудня 2021 року у справі № 344/16879/15-ц, провадження № 14-31цс20 / Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/102221949> (дата звернення: 11.03.2023).
7. Постанова Верховного Суду від 23 лютого 2023 року у справі № 824/151/22 провадження № 61-12352ав22 / Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/109303028> (дата звернення: 11.03.2023).