

ПРАВОВЕ ЗНАЧЕННЯ ДОГОВОРУ ЩОДО ОРГАНІЗАЦІЇ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ

LEGAL SIGNIFICANCE OF THE AGREEMENT ON THE ORGANIZATION AND FINANCING OF THE CONSTRUCTION OF A FUTURE REAL ESTATE OBJECT

Когут Б.Б., аспірант

Державне некомерційне підприємство «Державний університет «Київський авіаційний інститут»

Стаття присвячена комплексному дослідженню правової природи та значення договору щодо організації та фінансування будівництва (ДОФБ) майбутнього об'єкта нерухомості. Цей договір є ключовим елементом у ланцюжку правовідносин, що виникають у процесі інвестування у будівництво, проте його правовий статус залишається недостатньо визначеним у чинному законодавстві України. Метою дослідження є з'ясування правової сутності ДОФБ, визначення його місця в системі цивільно-правових договорів, аналіз публічно-правових елементів його змісту та формування пропозицій щодо вдосконалення законодавчого регулювання.

У статті доводиться, що ДОФБ має змішану (dual-nature) правову природу. З одного боку, він містить елементи договорів підряду та інвестування, спрямованих на створення конкретного об'єкта нерухомості, і регулює приватні інтереси замовника (девелопера) та інвестора (фінансиста). З іншого боку, він виконує важливу публічно-правову функцію, оскільки є підставою для подальшого укладення договорів купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості з третіми особами – кінцевими інвесторами (фізичними особами), права яких гарантуються державою через механізми, встановлені Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

На основі аналізу виявлено низку проблемних питань, зокрема щодо відповідальності сторін ДОФБ перед кінцевими інвесторами, невизначеності моменту переходу ризиків та недостатньої урегульованості наслідків порушення зобов'язань. У висновках запропоновано конкретні заходи щодо імплементації норм про ДОФБ до Цивільного кодексу України та спеціальних законів, що спрямовані на посилення захисту прав усіх учасників інвестиційно-будівельних відносин.

Ключові слова: договір організації та фінансування будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, девелопер, інвестор, спеціальне майнове право, цивільний оборот, публічний інтерес.

The article is devoted to a comprehensive study of the legal nature and significance of the contract for the organization and financing of construction (COFC) of a future real estate object. This contract is a key element in the chain of legal relations arising in the process of investment in construction, but its legal status remains insufficiently defined in the current legislation of Ukraine. The purpose of the study is to clarify the legal essence of the COFC, determine its place in the system of civil law contracts, analyze the public law elements of its content, and formulate proposals for improving legislative regulation.

The article argues that the COFC has a dual legal nature. On the one hand, it contains elements of contract and investment agreements aimed at creating a specific real estate object and regulates the private interests of the customer (developer) and the investor (financier). On the other hand, it performs an important public law function, as it is the basis for the subsequent conclusion of contracts for the sale of future real estate objects with third parties – end investors (individuals), whose rights are guaranteed by the state through the mechanisms established by the Law of Ukraine «On Guaranteeing Property Rights to Real Estate Objects to be Built in the Future».

Based on the analysis, a number of problematic issues were identified, in particular regarding the liability of the parties to the COFC to the end investors, the uncertainty of the moment of risk transfer, and the insufficient regulation of the consequences of breach of obligations. The conclusions propose specific measures for the implementation of norms on COFC into the Civil Code of Ukraine and special laws aimed at strengthening the protection of the rights of all participants in investment and construction relations.

Key words: contract for the organization and financing of construction, future real estate object, developer, investor, special property right, civil turnover, public interest.

Вступ. Сучасна економіка України, зокрема її будівельний сектор, значною мірою залежить від механізмів залучення інвестицій на ранніх етапах реалізації проектів. Правовідносини між забудовниками та кінцевими інвесторами-споживачами останнім часом отримали добре врегульовану форму через договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, правовий режим якого було детально визначено Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (надалі – Закон або Закон України № 2518-ІХ) [1]. Проте цей договір є лише завершальною ланкою складного багаторівневого процесу, якому обов'язково передє критично важливий етап організації та фінансування безпосередньо будівельних робіт. Цей етап юридично оформляється спеціальним договірним інструментом, який умовно можна визначити як договір щодо організації та фінансування будівництва (ДОФБ), що укладається між замовником (девелопером) та особою, яка надає фінансові ресурси (інвестором, фінансовою установою тощо). Саме цей договір виступає тим фундаментальним правовим фундаментом, на якому будується вся подальша конструкція інвестиційно-будівельних

відносин і створюється можливість для легального обігу майбутніх об'єктів.

Незважаючи на свою системостворюючу роль, договір щодо організації та фінансування будівництва залишається одним з найменш досліджених та найбільш невизначених інститутів у вітчизняній цивілістичній доктрині. Чинне законодавство України не містить його прямої дефініції, чітко визначеного правового статусу та докладного регулювання окремими нормами. Така законодавча вакуумність створює значну правову невизначеність, провокує зростання економічних ризиків для всіх учасників відносин та призводить до виникнення складних судових спорів. Відсутність чітких законодавчих дефініцій породжує серйозні проблеми у правовій кваліфікації зобов'язань сторін, визначенні підстави та механізмів відповідальності за порушення умов угоди, а також у забезпеченні ефективного захисту прав кінцевих інвесторів (фізичних осіб), які формально не є сторонами цього договору, але економічно та юридично повністю залежать від його належного виконання.

Актуальність теми дослідження зумовлена нагальною необхідністю заповнити існуючу прогалину шляхом

комплексного визначення правової природи, сутнісного змісту та функцій договору щодо організації та фінансування будівництва. Таке дослідження має важливе значення не лише для подальшого розвитку цивілістичної доктрини шляхом категоризації нового виду зобов'язань, але й для формування стабільної, прозорої та передбачуваної судової та договірної практики у сфері інвестування у будівництво, що є ключовим фактором економічного зростання.

Сучасний ринок нерухомості України, зокрема у сфері житлового будівництва, значною мірою функціонує за рахунок залучення коштів громадян на ранніх етапах будівництва. Правовідносини між забудовником та інвесторами опосередковуються через договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, правовий режим якого нещодавно було детально врегульовано Законом України № 2518-IX. Однак цей договір є лише фінальною ланкою складного багатоступінного процесу. Його укладенню та виконанню обов'язково передують етапи організації та фінансування самого будівництва, який оформлюється окремим договором між замовником (девелопером) та особою, яка надає фінансові ресурси (інвестором, фінансовою установою тощо). Цей договір, який умовно можна назвати договором щодо організації та фінансування будівництва (ДОФБ), виступає фундаментом, на якому будуватиметься вся подальша конструкція інвестиційно-будівельних відносин.

Огляд останніх досліджень. Огляд останніх досліджень свідчить, що проблематика договірних відносин у сфері будівництва та інвестування знаходила своє непряме відображення у працях низки українських учених. Так, питанням договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості як заключного ланцюжка інвестування присвячені роботи А.В. Давидовича [3], який детально дослідив зміст зобов'язання та особливості його предмета. Правовий режим об'єктів незавершеного будівництва, як проміжного результату виконання ДОФБ, аналізувався Ю.І. Корнієнко [4].

Загальні теоретичні аспекти договірної права, поняття предмета договору та змісту зобов'язань висвітлювалися у фундаментальних працях С.Я. Вавженчука [5] та інших вчених. Разом з тим, безпосередньо договір організації та фінансування будівництва як самостійний і первинний інститут ще не ставав предметом цілісного та комплексного наукового дослідження у вітчизняній юридичній науці. Існуючі роботи розглядають його лише фрагментарно, переважно в контексті зобов'язань із будівництва за підрядом або інвестування у широкому сенсі. Ця обставина обумовлює необхідність саме системного аналізу даного договору з урахуванням новітнього законодавчого регулювання у сфері гарантування прав на майбутні об'єкти нерухомості.

Мета статті. Метою статті є комплексне дослідження правової природи, значення та функцій договору щодо організації та фінансування будівництва майбутнього об'єкта нерухомості у системі цивільно-правових та публічно-правових відносин. Актуальність даного дослідження зумовлена нагальною потребою подолання існуючих законодавчих прогалин та створення ефективного правового механізму регулювання інвестиційно-будівельної діяльності в Україні.

У контексті сучасного розвитку ринку нерухомості та зростання обсягів будівництва, ДОФБ виступає ключовим інструментом залучення інвестиційних ресурсів і забезпечення правової безпеки учасників будівельного процесу. Однак відсутність чіткого законодавчого визначення статусу цього договору створює значні ризики для всіх учасників відносин – від інвесторів до кінцевих споживачів.

Комплексний характер дослідження передбачає всебічний аналіз ДОФБ як правового явища, що функціонує на межі приватних і публічних інтересів. З одного боку, договір регулює відносини між рівноправними суб'єктами

господарювання, а з іншого – виконує важливу суспільну функцію, спрямовану на захист прав громадян-інвесторів та забезпечення прозорості будівельної галузі.

Для досягнення поставленої мети необхідно вирішити низку ключових завдань. Перш за все, потрібно з'ясувати правову сутність ДОФБ та визначити його місце в системі цивільно-правових договорів. Це передбачає доктринальний аналіз природи договору, визначення його основних ознак та відмінностей від суміжних договірних конструкцій, таких як підряд, інвестування та фінансування. Особлива увага має бути приділена аналізу змішаного характеру ДОФБ, що поєднує елементи різних типів зобов'язань, та обґрунтуванню його визнання самостійним видом договору.

Важливим аспектом дослідження є комплексний аналіз змісту зобов'язань сторін ДОФБ. Необхідно детально вивчити права та обов'язки інвестора і девелопера, включаючи зобов'язання з надання фінансування, обов'язки щодо організації будівництва, функції контролю та нагляду, а також зобов'язання щодо державної реєстрації спеціального майнового права. Особливу увагу слід приділити механізму забезпечення виконання зобов'язань та відповідальності сторін за їх порушення.

Значний інтерес представляє дослідження публічно-правового аспекту ДОФБ та його ролі як гарантійного механізму для прав кінцевих інвесторів. Аналіз має охопити значення договору у контексті забезпечення публічних інтересів, його функцію як інструменту державного контролю за будівельною діяльністю, а також механізми захисту прав третіх осіб, які не є безпосередніми сторонами договору.

Критично важливим є визначення проблемних питань та ризиків, пов'язаних з неурегульованістю ДОФБ в законодавстві. Дослідження має включити аналіз правових прогалин, колізійних питань, проблем кваліфікації порушень, нерозвиненості механізмів відповідальності сторін, а також ризиків, пов'язаних із захистом прав кінцевих інвесторів.

На основі проведеного дослідження необхідно розробити пропозиції щодо вдосконалення законодавства України у сфері правового регулювання ДОФБ. Це передбачає розробку конкретних заходів щодо імплементації норм про ДОФБ до Цивільного кодексу України та спеціальних законів, спрямованих на створення цілісної системи правового регулювання даного виду договірних відносин.

Наукова новизна дослідження полягає у комплексному підході до аналізу ДОФБ як багатоаспектного правового явища, що поєднує приватно-правові та публічно-правові елементи. Практична значимість дослідження полягає у можливості використання його результатів для вдосконалення договірної практики, формування єдиної судової практики щодо розгляду спорів, а також для подальших наукових досліджень у галузі цивільного та будівельного права.

Реалізація поставленої мети дослідження сприятиме створенню стабільного правового середовища для інвестування у будівництво, підвищенню рівня захисту прав учасників будівельного процесу та розвитку будівельної галузі України в цілому.

Виклад основних положень. Договір щодо організації та фінансування будівництва (ДОФБ) являє собою складний правовий інструмент, що поєднує в собі елементи різних цивільно-правових конструкцій. Його правова природа потребує детального аналізу через відсутність прямого законодавчого визначення та через стратегічну важливість для функціонування інвестиційно-будівельної галузі.

Договір щодо організації та фінансування будівництва належить до категорії консенсуальних договорів, оскільки права та обов'язки сторін виникають з моменту досягнення згоди з усіх істотних умов [2]. Він є дво- або

багатостороннім, що відображає складність відносин між учасниками будівельного процесу. Взаємність договору проявляється у наявності взаємних зобов'язань сторін: інвестор зобов'язаний надати фінансування, а девелопер – організувати та забезпечити будівництво об'єкта. Платний характер ДОФБ визначається його інвестиційною суттю – надання коштів передбачає отримання певної вигоди у майбутньому.

Правова природа ДОФБ є змішаною (complex), що обумовлено поєднанням у ньому елементів різних типів договірних зобов'язань. Перш за все, ДОФБ містить чіткі ознаки договору підряду, визначеного у Главі 61 Цивільного кодексу України [2]. У цій конструкції інвестор (фінансист) виступає в ролі замовника, а девелопер – підрядчика, який зобов'язується створити певний об'єкт нерухомості («завершити будівництво та прийняти в експлуатацію закінчений будівництвом об'єкт») [3]. Як зазначає С.Я. Вавженчук, основним критерієм відмінності підряду від інших зобов'язань є наявність конкретного матеріального результату робіт [5]. У випадку з ДОФБ таким результатом виступає об'єкт нерухомості, що відповідає умовам проектної документації та вимогам чинного законодавства.

Одночасно ДОФБ демонструє риси договору інвестування або фінансування. Основною обов'язком інвестора є надання коштів, необхідних для організації та здійснення будівництва. Важливо відзначити, що ці кошти не є платою за готовий результат у класичному розумінні договору підряду, а становлять інвестицію, яка забезпечує саму можливість досягнення кінцевого результату. Як справедливо зауважує А.В. Давидович, у сфері будівництва «інвестування передбачає не просто передачу коштів, а створення умов для реалізації проекту» [3].

У цьому контексті ДОФБ може розглядатися як різновид рамкової угоди (framework agreement), яка створює правову основу для подальших відносин, зокрема для майбутніх договорів купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості з кінцевими інвесторами. Ця особливість набуває особливої актуальності у світлі норм Закону [1].

Ключовим елементом, що впливає з аналізу Закону № 2518-ІХ, є те, що саме на підставі ДОФБ (або споріднених з ним договорів, таких як договір про співфінансування) замовник/девелопер набуває можливість ініціювати державну реєстрацію спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості. Згідно з частиною 3 статті 2 Закону, майбутній об'єкт нерухомості може перебувати у цивільному обороті лише за умови державної реєстрації спеціального майнового права [1]. Таким чином, ДОФБ виконує пускову (ініціюючу) функцію для всього подальшого легального обороту майбутніх об'єктів.

Цей аспект набуває особливого значення у контексті захисту прав кінцевих інвесторів. Як зазначає Ю.І. Корнієнко, «реєстрація спеціального майнового права створює прозору систему обігу майбутніх об'єктів нерухомості» [4]. Саме через механізм спеціального майнового права реалізується публічно-правова функція ДОФБ, спрямована на захист прав фізичних осіб – кінцевих інвесторів.

Отже, ДОФБ не можна однозначно віднести до жодного з відомих цивільно-правових договорів. Це самостійний вид змішаного договору (*sui generis*), основним змістом якого є зобов'язання однієї сторони (інвестора) надати фінансування, а іншій сторони (девелопера) – організувати та забезпечити будівництво конкретного об'єкта нерухомості, а також забезпечити державну реєстрацію спеціального майнового права на нього з метою подальшого відчуження. Така комплексна природа договору вимагає детального аналізу зобов'язань кожної з сторін.

Зобов'язання Інвестора (фінансиста) мають складний характер і включають кілька рівнів. Перш за все, це зобов'язання з надання фінансування в обсязі, порядку та строки, визначені договором. Слід зазначити, що поряд-

док надання коштів може значно відрізнитися залежно від умов конкретного проекту. Це може бути одноразове перерахування коштів на початку будівництва, що характерно для проектів з невеликим будівельним циклом, або ж надання коштів траншами, прив'язаними до досягнення певних етапів будівництва. Останній варіант є більш поширеним і включає такі етапи як підготовчий період, зведення коробки будівлі, підключення до інженерних мереж, оздоблювальні роботи тощо.

Крім основного зобов'язання з фінансування, інвестор має право на контроль за цільовим використанням коштів. Це право включає можливість отримання звітності про хід будівництва, проведення перевірок фінансової та господарської діяльності девелопера, а також право на отримання інформації про стан виконання будівельних робіт. Як справедливо зазначають фахівці у галузі будівельного права, «контрольні функції інвестора є необхідним елементом системи управління ризиками в будівельних проєктах» [3].

Зобов'язання Девелопера (замовника) є значно більш комплексними і включають кілька взаємопов'язаних груп обов'язків. Організаційні зобов'язання включають отримання всієї необхідної дозвільної документації, що є особливо важливим у контексті сучасних вимог місцевого законодавства. До таких документів належать: рішення про відведення земельної ділянки, дозвіл на виконання будівельних робіт, затверджена проектно-кошторисна документація, позитивні висновки експертизи тощо.

Важливим елементом організаційних зобов'язань є укладення договорів з підрядними організаціями та забезпечення технічного нагляду за будівництвом. Девелопер несе відповідальність за координацію дій усіх учасників будівельного процесу, що включає архітекторів, проєктувальників, підрядників, постачальників матеріалів та обладнання.

Ключовим зобов'язанням девелопера є цільове та ефективне використання отриманих від інвестора коштів виключно на цілі будівництва конкретного об'єкта. Це зобов'язання має особливе значення у контексті захисту прав інвестора та попередження нецільового використання коштів.

Найважливішим зобов'язанням, що впливає із суті ДОФБ та вимог Закону № 2518-ІХ, є вчинення всіх необхідних дій для державної реєстрації спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості, що будуються. Це зобов'язання включає підготовку необхідних документів, подання заяви до відповідного реєструючого органу, сплату відповідних зборів та отримання свідоцтва про реєстрацію права.

Завершальним етапом виконання зобов'язань девелопера є безпосереднє завершення будівництва, введення об'єкта в експлуатацію та забезпечення технічної можливості передачі готових об'єктів кінцевим інвесторам. Цей етап включає отримання відповідних актів приймання об'єкта в експлуатацію, проведення технічної інвентаризації, оформлення технічного паспорта тощо.

Важливо відзначити, що виконання цих зобов'язань девелопером перед інвестором за ДОФБ є підґрунтям для належного виконання ним же зобов'язань перед кінцевими інвесторами за договорами купівлі-продажу майбутніх об'єктів. Таким чином, ДОФБ створює основу для виникнення та реалізації прав третіх осіб, що надає йому особливого публічно-правового значення.

Незважаючи на приватно-правову природу відносин між девелопером та інвестором, ДОФБ має виражений публічно-правовий ефект. Це проявляється у його гарантійній функції. Факт укладення належним чином оформленого ДОФБ з серйозним фінансовим інститутом може розглядатися державними органами та кінцевими інвесторами як індикатор фінансової стійкості та надійності забудовника, що підвищує довіру до проекту.

Крім того, механізм спеціального майнового права, ініційований ДОФБ, є основним інструментом захисту від подвійного відчуження одного і того ж майбутнього об'єкта. Державна реєстрація цього права та всіх подальших переходів створює прозору систему, що значною мірою усуває ризики, пов'язані з недобросовісністю забудовників [4]. Як зазначає Ю.І. Корнієнко, «впровадження інституту спеціального майнового права значно підвищило захищеність прав інвесторів на ринку первинної нерухомості» [4].

Виконання умов ДОФБ, такого як етапне фінансування, може бути додатковим критерієм для органів містобудівного контролю та державної реєстрації при моніторингу ходу будівництва, що робить ДОФБ інструментом непрямого державного контролю. Органи містобудівного нагляду можуть використовувати інформацію про наявність та умови ДОФБ для оцінки фінансової стійкості будівельного проекту та прийняття рішень щодо надання дозволів чи проведення перевірок.

Таким чином, ДОФБ виступає не лише інструментом приватних інтересів сторін, але й важливим елементом публічно-правового механізму гарантування прав громадян-інвесторів, запровадженого Законом № 2518-ІХ. Він трансформується з двосторонньої угоди в елемент системи публічної довіри та захисту, що надає йому особливого соціально-економічного значення.

Відсутність прямого законодавчого визначення ДОФБ породжує низку правових проблем, що становлять значні ризики для всіх учасників будівельного процесу. Першою та найбільш серйозною проблемою є складнощі у кваліфікації порушень умов договору. У разі судового спору щодо неналежного виконання зобов'язань складно однозначно визначити юридичну природу порушення: чи є це порушенням умов підяду, чи інвестиційної угоди? Від цього залежить застосування норм про відповідальність, строки позовної давності, порядок доказування тощо.

Іншою серйозною проблемою є невизначеність наслідків розірвання ДОФБ до завершення будівництва. Чинне законодавство не містить чітких правил щодо розподілу відповідальності перед кінцевими інвесторами у разі дострокового припинення договору. Невирішеним залишається питання розподілу вже інвестованих коштів та майнових прав, що створює значні ризики для всіх учасників відносин.

Залишається невизначеним момент переходу ризиків випадкової загибелі або пошкодження об'єкта незавершеного будівництва. Чинне законодавство не дає чіткої відповіді на питання, хто несе ризики випадкової загибелі майна на різних етапах будівництва: інвестор, який надав кошти, чи девелопер, який здійснює будівництво. Ця невизначеність створює значні проблеми у страхуванні будівельних ризиків та у разі виникнення страхових випадків.

Серйозною проблемою є обмеженість механізмів захисту інвестора у разі недобросовісності девелопера. Інвестор має обмежені можливості втрутитися в процес будівництва для його порятунку, навіть у разі явної недобросовісності девелопера. Чинне законодавство не передбачає чітких механізмів заміни девелопера або втручання

інвестора в оперативне управління будівництвом у разі загрози зриву проекту.

Найбільш гострою проблемою є правовий вакуум у захисті прав кінцевих інвесторів, які не є сторонами ДОФБ. Кінцеві інвестори не можуть пред'являти претензії безпосередньо до фінансиста, хоча їхні інтереси безпосередньо залежать від виконання цього договору. Відсутність прямих механізмів захисту прав кінцевих інвесторів у відносинах між інвестором та девелопером створює значний правовий ризик для учасників ринку первинної нерухомості.

Ці проблемні питання потребують негайного законодавчого врегулювання шляхом прийняття спеціальних норм, спрямованих на заповнення існуючих прогалин та створення цілісної системи правового регулювання договірних відносин у сфері організації та фінансування будівництва.

Висновки. Проведене дослідження дозволяє зробити висновок, що договір щодо організації та фінансування будівництва майбутнього об'єкта нерухомості є самостійним видом цивільно-правового договору зі змішаною природою, що поєднує елементи підяду, інвестування та фінансування. Його правове значення полягає в тому, що він є фундаментальною угодою, що створює умови для легального обігу майбутніх об'єктів нерухомості та виконує важливу публічно-правову функцію із захисту прав кінцевих інвесторів шляхом ініціювання реєстрації спеціального майнового права.

Для подолання існуючих правових ризиків та неузгодженостей пропонуються наступні заходи щодо вдосконалення законодавства. Доцільно доповнити ЦК України окремою главою або параграфом, присвяченим договору організації та фінансування будівництва, де було б закріплено поняття, основні ознаки, істотні умови, зобов'язання сторін, відповідальність та момент переходу ризиків. Закон № 2518-ІХ слід доповнити нормою, яка б вимагала від забудовника надавати кінцевим інвесторам інформацію про наявність та основні умови ДОФБ, що підвищить прозорість проекту. Законом має бути передбачено, що у разі зміни сторони за ДОФБ всі права та обов'язки за договорами купівлі-продажу з кінцевими інвесторами автоматично переходять до правонаступника, що запобігатиме розриву зв'язків. Верховному Суду доцільно сформулювати узагальнену правову позицію щодо кваліфікації ДОФБ та вирішення спорів, що виникають з нього.

Внесок даної наукової статті полягає у першому комплексному дослідженні правової природи та значення договору щодо організації та фінансування будівництва в контексті нового законодавства про гарантування прав на майбутні об'єкти. У статті обґрунтовано його dual-nature, визначено ключові зобов'язання сторін та сформульовано конкретні пропозиції щодо законодавчого врегулювання, спрямовані на захист інтересів усіх учасників інвестиційно-будівельних відносин – від фінансових інститутів до кінцевих споживачів. Це створює теоретичну основу для подальших досліджень та практичного вдосконалення правового поля в Україні.

ЛІТЕРАТУРА

1. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України № 2518-ІХ від 15.08.2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>.
2. Цивільний кодекс України: стаття 656. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.
3. Давидович А.В. Зміст договірних зобов'язань із купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія: Право. 2024. Вип. 86: частина 2. С. 95–100. URL: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.86.2.15>.
4. Корнієнко Ю.І. Право власності на об'єкти незавершеного будівництва. *Наукові праці*. Серія: Юриспруденція. 2023. Т. 25. № 1. С. 130–134.
5. Вавженчук С.Я. Договір купівлі-продажу: класична доктрина та проблеми українського цивільного права. *Юридичний вісник*. Повітряне і космічне право. 2010. № 4. С. 73–76.

Дата першого надходження рукопису до видання: 27.08.2025
Дата прийнятого до друку рукопису після рецензування: 23.09.2025
Дата публікації: 26.09.2025