https://doi.org/10.32849/2409-9201.2025.25.11

УДК 347.4 UDC

ПРАВОВА ПРИРОДА ТА ОЗНАКИ МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ

Андрій ДАВИДОВИЧ

аспірант

Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника (Івано-Франківськ)

LEGAL NATURE AND SIGNS OF THE FUTURE REAL ESTATE OBJECT

Andrii DAVYDOVYCH

Postgraduate Student

Vasyl Stefanyk Precarpathian National University (Ivano-Frankivsk)

https://orcid.org/0009-0002-4524-9726

У статті розглядається нововведення в українському праві, що стосується майбутніх об'єктів нерухомості, які регулюються Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (Закон № 2518-IX). Автор аналізує правову природу майбутніх об'єктів нерухомості як об'єкта цивільних прав, визначає його місце в системі цивільних правовідносин і досліджує його класифікацію як нематеріальний об'єкт.

У статті також розглядаються ключові ознаки майбутніх об'єктів нерухомості, зокрема, інкорпоральність, відособленість та сталість, які визначають його правовий статус та відрізняють його від інших об'єктів цивільних прав, зокрема нерухомого майна. Визначено, що ці характеристики роблять майбутній об'єкт нерухомості унікальним об'єктом, здатним стати частиною цивільних правовідносин, навіть у відсутності чіткої нормативної регламентації цього статусу.

Досліджується правова характеристика майбутній об'єкт нерухомості, його корисні властивості, інвестиційний потенціал і можливості для розвитку цивільних правовідносин. Особливу увагу приділено правовій прогалині, що виникає через відсутність єдиного підходу до кваліфікації таких об'єктів, а також науковим дискусіям щодо їх визначення в контексті цивільного права.

Стаття наголошує на важливості ідентифікації майбутній об'єкт нерухо-

The article examines the innovations in Ukrainian law relating to future real estate objects regulated by the Law of Ukraine "On Guaranteeing Real Rights to Real Estate Objects to be Constructed in the Future" (Law No. 2518-IX).

The author analyzes the legal nature of the future real estate objects as an object of civil rights, determines its place in the system of civil legal relations and examines its classification as an intangible object.

The article also examines the key features of the future real estate objects, in particular, incorporation, separateness and permanence, which determine its legal status and distinguish it from other objects of civil rights, in particular, real estate. It is determined that these characteristics make the future real estate objects a unique object capable of becoming a part of civil legal relations, even in the absence of clear statutory regulation of this status.

The author examines the legal characteristics of the future real estate objects, its useful properties, investment potential and opportunities for the development of civil legal relations. Particular attention is paid to the legal gap arising from the lack of a unified approach to the qualification of such objects, as well as to scientific discussions on their definition in the context of civil law.

The article emphasizes the importance of identifying the future real estate objects through registration systems and

мості через реєстраційні системи та договірні відносини, що дозволяють точніше визначити його права та обов'язки. Важливу роль у цьому процесі відіграють дані, що фіксуються на момент первинної реєстрації спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості, підтверджуючи його юридичну належність до категорії об'єктів цивільних прав.

У статті пропонується внести змін до Цивільного кодексу України, що дозволять чіткіше визначити статус майбутній об'єкт нерухомості як об'єкта цивільних прав і правочинів, що сприятиме розвитку відповідних правовідносин та більш ефективному регулюванню цих питань.

Ключові слова: майбутній об'єкт нерухомості, об'єкти цивільних прав, оборотоздатність, договір купівлі-продажу, специфіка майбутнього об'єкта нерухомості

contractual relations, which allow for a more precise definition of its rights and obligations. An important role in this process is played by the data recorded at the time of the initial registration of a special property right to the future real estate objects, confirming its legal affiliation with the category of civil rights objects.

The article proposes to amend the Civil Code of Ukraine to more clearly define the status of the future real estate objects as an object of civil rights and transactions, which will facilitate the development of relevant legal relations and more efficient regulation of these issues.

Keywords: future real estate object, objects of civil rights, negotiability, sale and purchase agreement, specifics of future real estate object

Постановка наукової проблеми та її значення з урахуванням аналізу існуючих досліджень цієї проблеми. Законом України від 15.08.2022 №2518-IX «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» впроваджено у цивільний оборот новий об'єкт - майбутній об'єкт нерухомості (далі - МОН). Водночас статус цього об'єкта залишається невизначеним, оскільки МОН не включений до переліку об'єктів цивільних прав у ЦК України, що створює правову прогалину. Практична значущість питання підтверджується необхідністю правового врегулювання обороту таких об'єктів, оскільки вони є важливим інструментом для інвесторів та покупців. Таким чином, дослідження правової природи та ознак МОН сприятиме визначенню місця МОН у системі об'єктів цивільних прав, вдосконаленню законодавства та правозастосовної практики в Україні.

Проблематика, пов`язана із розумінням об'єктів цивільних прав була інтересом дослідження таких вітчизняних науковців як О. В. Дзера, І. В. Спасибо-Фатєєва, Н. С. Кузнєцова, С. А. Сліпченко, Р. А. Майданик, Р. О. Стефанчук, В. Л. Скрипник, С. І Шимон, Ю. О. Заіка та інших.

Кожен із перелічених учених зробив значний внесок у розвиток правової науки, а сформульовані ними висновки є твердою основою для дослідження правової природи нових об`єктів, у тому числі і майбутнього об`єкта нерухомості. Враховуючи впровадження законодавчих інновацій у сфері інвестування у будівництво нерухомості та відсутність спеціальних наукових досліджень, вивчення правової природи майбутнього об'єкта нерухомості набуває особливого значення.

Мета дослідження полягає у з`ясуванні правової природи майбутнього об`єкта нерухомості та виокремленні його кваліфікуючих ознак.

Виклад основного матеріалу й обґрунтування отриманих результатів дослідження. Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (надалі – Закон № 2518-IX) уведено у правове поле абсолютно новий для національного права об'єкт – майбутній об'єкт нерухомості (надалі – МОН). Це

нововведення спрямоване на оновлення підходів до врегулювання правовідносин, пов'язаних з інвестуванням у ще не збудовані об'єкти.

Закон № 2518-IX розкриває зміст МОН таким чином: це 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 (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо) [1].

Надаючи легальне визначення досліджуваного об'єкта та врегульовуючи загальні питання пов'язані із ним, законодавець залишає правовий статус МОН не до кінця визначеним, не вказуючи прямо на його належність до об`єктів цивільних прав. Відповідна вказівка відсутня не лише у спеціальному нормативно-правовому акті, але й у статті 177 Цивільного кодексу України (надалі – ЦК України).

Для того, щоб заповнити цю правову прогалину спочатку звернімося до поняття «об`єкт цивільних прав», яке є одним із основоположних у цивільному праві. Правильне розуміння цього терміну дає змогу осягнути, на що саме можуть бути спрямовані права та обов'язки учасників цивільних відносин та задля чого зацікавлені суб'єкти вступають у цивільні відносини.

Відповідно до статті 177 Цивільного кодексу України (надалі – ЦК України) об'єктами цивільних прав є речі, гроші, цінні папери, цифрові речі, майнові права, роботи та послуги, результати інтелектуальної, творчої діяльності, інформація, а також інші матеріальні та нематеріальні блага [2].

З процитованої норми випливає, що основний акт цивільного законодавства не надає дефініції ключового для науки цивільного права поняття та не містить згадки про його ознаки, виходячи з яких можна було б класифікаційно віднести певне благо до об'єктів цивільних прав. Фактично, стаття 177 ЦК України обмежується перерахуванням складових, які охоплюються родовим для них поняттям. При цьому їх перелік є лише орієнтовним, приблизним, невичерпним [3, с. 155], що ускладнює можливість розглядати об'єкти цивільних прав як завершену систему із чітко визначеними контурами.

З одного боку, можна говорити про гнучкість правової норми, її здатність реагувати на суспільні зміни, врегульовуючи нові ситуації відповідно до потреб конкретного періоду розвитку суспільних відносин. Проте, з другого боку, у міру появи нових об'єктів (у нашому випадку, це МОН) можуть виникати труднощі з їх правовою кваліфікацією. Неправильна оцінка таких об'єктів здатна призвести до небажаних наслідків у вигляді неправильного правозастосування, неефективних охорони і захисту прав та інтересів суб'єктів цивільного права тощо.

В умовах відсутності нормативного визначення, заповнити дефінітивну прогалину повинні були б представники наукової спільноти. Разом з цим, через різнобічність думок вчених виробити спільний підхід до праворозуміння не вдалося, а тому дискусії за цим напрямком тривають і сьогодні. Так, Ю. Є. Ходико поділив усі наукові концепції щодо розуміння об'єктів на:

- плюралістичну, представники якої стверджують про множинність об'єктів правовідносин. Ця концепція охоплює декілька різносторонніх теорій. Перша із них зводиться до розподілу об'єкта на юридичний об'єкт зобов'язання, якими є поведінка зобов'язаної особи, та на матеріальний об'єкт. Друга виражає думку про те, що норма права і правовідношення має один єдиний об'єкт – фактичні суспільні відносини, до яких можуть входити речі, що розглядаються як складова цього об'єкта (спеціальний об'єкт). Третя теорія згруповує висловлені ідеї щодо розуміння об'єкта залежно від виду цивільного правовідношення. До прикладу, об'єктом юридичного правовідношення є такі засоби реалізації інтересу як речі та дії; речового лише речі, а зобов'язального лише дії. Четверта ж теорія передбачає розуміння об'єктів як благ, перелік яких є множинним та включає речі, послуги, особисті нематеріальні блага та інші.

- моністичну, представники якої стверджують про існування єдиного об'єкта правовідносин. Ця концепція включає в себе дві основані теорії. Одні науковці вважать, що об'єктом є дії (поведінка) зобов'язаної особи (при цьому окремі представники цієї теорії поряд із об'єктом виокремлюють предмет правовідносин, відносячи до нього речі, продукти духовної творчості, а також саму дію як таку). Інші ж відстоюють позицію щодо розуміння об'єкта як реальної речі матеріального світу. Існують також репрезентації моністичної концепції, які розглядають об'єкт як волю та свідомість зобов'язаної особи; правовий режим; поведінку, яка спрямована на матеріальне благо [4, с. 52-54].

У рамках нашого дослідження вважаємо за правильне підтримати теорію, згідно із якою об'єктом цивільних прав є будь-які матеріальні й нематеріальні блага, з приводу яких виникають цивільні правовідносини [5, с. 146]. Наведений підхід фактично відображений законодавцем у ЦК України та, як констатує С. О. Сліпченко, став доктринальним, позаяк набув загального або, принаймні, панівного визнання серед провідних, авторитетних правників, які працювали над розробкою проекту ЦК України [6, с. 128]. Станом на сьогодні, його притримуються, наприклад, Ю. Є. Ходико [4, с. 54], С. І. Шимон [7, с. 224], І. А. Бабецька [8, с. 169], О. В. Даниленко [3, с. 155] та інші.

Під благом, як категорією через яку розкривають зміст об'єкта цивільних прав, розуміють усе, що здатне задовольняти певні потреби людини. Благами є явища, дії, речі, нематеріальні цінності, а право, при цьому, створює умови для нормального використання цих благ [9, с. 132]. Як у економіці, так і у праві характерними ознаками блага є, по-перше, наділеність корисними властивостями, по-друге, корисні властивості і здатність задовольняти потреби мають бути відкриті та усвідомлені людиною, по-третє, належність або доступність особі, перебування у межах її досяжності [10, с. 88].

Принагідно зауважимо, що тривалі дискусії точаться також з приводу співвідношення понять «об'єкт цивільних прав» і «об'єкт цивільних правовідносин». Детально різнобічність думок у цій частині досліджувала у своїй роботі С. І. Шимон [7], а тому не будемо зупинятись на кожній із них. Водночас, для правильного розуміння нашого дослідження підтримаємо домінуючу в науковій юридичній літературі позицію про тотожність цих понять. Її висловлювали, зокрема уже згадані вище вчені С. І. Шимон [7, с. 224], С. О. Сліпченко [10, с. 94], С. Й. Литвин [11, с. 173] та інші. Окрім цього, відповідна позиція фактично відображена О. В. Дзерою, Н. С. Кузнєцовою, Р А. Майдаником у підручнику з Цивільного права України [12, с. 218].

Таким чином, об'єкт цивільних прав є благом, яке наділене корисними властивостями та яке за умови відкритості та доступності учасникам цивільних відносин здатне задовольняти їх різноманітні потреби. Усвідомлення цих корисних властивостей та бажання отримати їх стимулює зацікавлених суб'єктів спрямовувати суб'єктивне право і суб'єктивний обов'язок на конкретне благо, вступаючи у відповідні правовідносини. З приводу таких об'єктів (благ) виникає, змінюється чи припиняється цивільне правовідношення. У разі, якщо суспільні відносини (в тому числі цивільні), позбавлені об'єкта, то вони стають безглуздими [13, с. 52].

Ми переконані, що майбутній об'єкт нерухомості також є одним із тих благ, яке завдяки своїм якостям, пристосованим для задоволення цілком конкретних потреб, спонукає людей вступати у правові зв'язки. Ми виходимо із того, що він наділений всіма іманентними ознаками об'єктів цивільних прав, а відсутність прямої нормативної вказівки на його родову приналежність не унеможливлює кваліфікацію МОН як такого, щодо якого можуть виникати і виникають цивільні права та обов`язки.

Для того, щоб детально розкрити наше твердження звернімося до напрацювань В. Л. Скрипника, який визначив такі спільні ознаки об'єктів цивільних прав: (1) наявність правового регламентації (лише за наявності впровадженого правового режиму те чи інше явище може бути елементом правовідношення); (2) корисність (здатність задовольняти потреби учасників цивільних правовідносин). На думку вченого, ця ознака є факультативною, оскільки існує низка об'єктів, які з практичної точки зору нікого можуть не цікавити і володільці яких хочуть взагалі їх позбутися. Зважаючи на це, він вважає за правильне

дефініювати об’єкт цивільних прав не як благо, яке здатне задовольняти потреби учасників цивільних відносин, а як благо на яке спрямований інтерес суб’єкта цивільного права; (3) сталість (унаслідок відчуження, зміни правовласника об’єкт зазвичай не змінює своїх основних якісних ознак) [14, с. 18, 19].

На заперечуючи перелік визначених науковцем характеристик, висловимо власне застереження щодо факультативності такої риси як корисність. На нашу думку, її слід розглядати як загальну ознаку. Така позиція ґрунтується на такому: оскільки об’єкти цивільних прав за своїм змістом є благами, то вони відповідно наділені усіма ознаками притаманними благу, про які ми уже зазначали вище та до яких відноситься і корисність. Схожої думки притримується і Ю. Є. Ходико, який зазначив що корисність – одна з найважливіших ознак, що дає можливість визнати благо як об’єкт [4, с. 55].

Ще однією загальною особливістю об’єктів, про яку не було згадано вище, є визначеність (відособленість, дискретність), яка дає можливість панування, монополії та дозволяє індивідуалізувати кожний об’єкт, конкретизує його. Виділяють два аспекти визначеності: (1) визначення меж об’єкта для того, щоб чітко встановити, з приводу чого саме виникають правовідносини, на що поширюється суб’єктивне право й де воно закінчується, право на що підлягає захисту, де його межі; (2) визначеність у розумінні відокремлення одного блага від іншого, найближчого, суміжного або навіть аналогічного [10, с. 97, 98].

З урахуванням викладеного зазначимо, що правове регулювання МОН забезпечене Законом № 2518-IX, яким встановлено особливий правовий режим для досліджуваного об’єкта, зокрема надано його дефініцію, впроваджено умови його перебування в цивільному обороті, окреслено механізми переходу цього об’єкта від однієї особи до іншої, визначено ключові питання, пов`язані із правами відносно МОН та їх змістом тощо [1]. Окремі питання, пов’язані із його функціонуванням передбачено підзаконними нормативно-правовими актами, зокрема постановами Кабінету Міністрів України № 8 від 03.01.2023 р., № 378 від 21.04.2023 р., № 596 від 13.06.2023 р. та іншими документами.

Таким чином, МОН перебуває у сфері дії вітчизняного права, наділений «правовою оболонкою», а отже може бути частиною цивільних відносин.

В даному випадку є підстави стверджувати про застосування законодавцем механізму правової фікції, тобто МОН стає явищем соціальної реальності через визнання його існування державою шляхом державної реєстрації спеціального майнового права на МОН, що є передумовою для набуття властивостей оборотоздатності МОН.

Майбутній об’єкт нерухомості безперечно наділений корисними властивостями. У першу чергу, він є важливим інструментом, завдяки якому вдається задовольнити потреби учасників цивільних відносин у нерухомості. Так, його придбання є необхідною умовою для набуття права власності на реальний об’єкт нерухомого майна, який після завершення будівництва буде уведено в експлуатацію. Без набуття прав на такий об’єкт неможливо говорити про виникнення статусу власника, а отже й про подальше задоволення потреб людини у житлі, комфорті, відпочинку та інших. Тобто, МОН, як і традиційні об'єкти цивільних прав, має властивість трансформуватися у нову тілесну форму.

Про цінність МОН свідчить його інвестиційний потенціал. Хоча до моменту завершення будівництва МОН не є фізично доступним, він все ж може бути розцінений покупцями як джерело доходу. На момент придбання його ціна як правило фіксується на низькому рівні, що пов’язано із тривалістю будівництва, невизначеністю та ризикованістю робіт, пов’язаних зі зведенням нерухомості. Проте, у міру виконання таких робіт, звершення певних етапів будівництва його вартість поступово зростатиме, що дозволятиме інвестору реалізувати МОН за вищою ціною, а отже отримати дохід. Відтак, досліджуваний об’єкт є корисним інвестиційним активом та може бути частиною стратегії довгострокового накопичення капіталу. Дану ознаку можна вважати передумовою для повноцінної оборотоздатності МОН як об’єкта цивільних прав.

З погляду продавця, МОН є корисною опцією, завдяки якій вдається прямо й опосередковано залучити кошти для будівництва об'єкта нерухомого майна та, відповідно, досягти прибутку від продажу ще не зведеної нерухомості. Акумульована сума забезпечує продавцю фінансову підтримку для покриття необхідних витрат, полегшує фінансове навантаження, обумовлене значним обсягом організаційних заходів та підрядних робіт.

Заінтересовані учасники цивільних відносин простежують (усвідомлюють) причинно-наслідковий зв'язок між власними потребами та реальною можливістю їх задоволення за посередництва МОН, адже вступають у відповідні договірні відносини. Завдяки нормативно передбаченому праву вчиняти юридично значимі дії стосовно МОН тій чи іншій особі вдається підпорядкувати корисність досліджуваного об'єкта у власних інтересах. Доступність (відкритість) до володіння цим об'єктом прямо пов'язана з введенням МОН у цивільний оборот та дозволом широкому колу суб'єктів здійснювати суб'єктивні права і виконувати обов'язки щодо нього. Відкритість, про яку ми говоримо, не є декларативною, а має дійсний прояв на практиці, що підтверджується проведенням реєстрації прав на такі об'єкти [15].

З огляду на це, констатуємо, що МОН притаманні усі загальні ознаки блага, а його оцінка як корисності є правильною.

Для розкриття ознак сталості та визначеності, слід зрозуміти, що саме відображає собою досліджуваний об'єкт, більш детально розкривши його правову природу та специфіку.

Насамперед зазначимо, що у статті 177 ЦК України встановлено множинність об'єктів цивільних прав, які об`єднані в єдину логічно-послідовну систему. Як зазначає С. О. Сліпченко, залежно від своєї природи, усі об'єкти поділяються на ті, що мають фізичну субстанцію і належать до матеріального світу, тобто матеріальні, а також ті, що не мають фізичної субстанції і не належать до матеріального світу, тобто нематеріальні. Останні науковець пропонує класифікувати на нематеріальні блага (об'єкти права інтелектуальної власності, інформація, особисті немайнові блага), та інкорпоральні блага (мають нематеріальну природу та не включені до нематеріальних благ). Згідно із його твердженнями, поза межами цієї дихотомії об'єкти цивільних прав існувати не можуть [16, с. 93, 94].

Таким чином, впроваджена у ЦК України класифікація базується на критерію матеріальності. Намагаючись упорядкувати об'єкти цивільних прав та визначити критерії для їх розподілу, законодавець тим самим впроваджує певні рамки системи таких об'єктів.

За своєю природою МОН є нематеріальним об'єктом, що прямо випливає із нормативних положень. Фактично, він є уособленням нерухомого майна, що лише буде створено. Відсутність уречевленої форми унеможливлює віднесення МОН до об'єктів, для яких наявність фізичної субстанції є визначальним та водночас дає підстави стверджувати про його класифікаційну належність до нематеріальних інкорпоральних благ.

Коли ідеться про МОН, ми не можемо говорити про такий об'єкт у якості майбутньої окремо зведеної будівлі. Незалежно від свого типу (квартира, машиномісце тощо), він завжди входить до складу подільного об'єкта незавершеного будівництва (будинок, споруда), тобто об'єкта, який буде споруджено в майбутньому, щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт, який не прийнято в експлуатацію та який згідно із проєктною документацією складається не менше як із двох МОН. У той же ж час, він не може бути частиною неподільного об'єкт незавершеного будівництва, що виливає із пункту 7 частини 1 статті 1 Закону № 2518-IX [1].

Наведене дозволяє розглядати подільний об'єкт незавершеного будівництва як своєрідне ціле, у нерозривному зв`язку із яким перебуває певна кількість його окремих частин, тобто МОН. За своїм змістом такий зв`язок є правовим та відображається спочатку у проєктній документації. Окрім цього, він проявляється у зобов'язальних відносинах із купівлі-продажу, позаяк сторони фіксують у договорі не лише інформацію щодо МОН, але й відносно подільного об'єкта незавершеного будівництва, складовою частиною якого є відповідний МОН.

У міру завершення будівництва, поступового переходу елементів зв'язки «ціле та частина» у статус самостійних об'єктів нерухомого майна зв'язок, про який ми говорили

вище, трансформуватиметься у фізичний, тобто структурна єдність та просторова взаємозалежність згаданої зв'язки матимуть матеріальне втілення у об'єктивній реальності.

Будучи своєрідною візуалізацією об'єкта нерухомості, МОН наділяється переліком ідентифікуючих ознак. Це дозволяє надати йому зрозумілої для стороннього спостерігача форми, сприяє індивідуалізації образу кожного такого об'єкта серед інших благ того ж походження. Оскільки згідно із нормативним визначенням існування МОН передбачається проєктною документацією, то саме у ній першочергово відображаються усі технічні, економічні, конструктивні та інші параметри об'єкта, описуються основні конструктивні елементи, зазначаються відомості щодо інженерно-технічного обладнання тощо.

Кількість відповідних характеристик у будівельній документації настільки варіативна, що процес вирізнення одного об'єкта може виявитися доволі клопітким та часозатратним, однак, слід визнати, не безрезультатним. Така деталізація вочевидь обумовлена суб'єктами своєї спрямованості, а саме забудовником, якому потрібно виконувати роботи у суворій відповідності з кресленнями, технічними і будівельними вимогами, та замовником будівництва, який використовує відповідні відомості для планування бюджету та контролю виконання робіт.

Задля потреб ефективності та досягнення цілей цього дослідження більш зручним було б виокремити загальні маркери-ідентифікатори. На нашу думку, ключовими із таких ознак, на які слід звернути увагу, є ті, що фіксуються на момент проведення первинної реєстрації спеціального майнового права на МОН у Державному реєстрі прав на нерухоме майно. Так, статтею 13 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачено, що на кожен МОН відкривається новий розділ, формується реєстраційна справа, присвоюється реєстраційний номер відповідному об'єкту та вносяться такі ключові дані відносно нього:

- інформація щодо типу МОН, тобто чи буде він квартирою, гаражним боксом, машиномісцем, чи іншим житловим або нежитловим приміщенням;

- загальна та (за наявності) житлова площа приміщень МОН, які відображені у проектній документації на будівництво;

- адреса об'єкта будівництва (у разі, якщо таку було присвоєно об'єкту);

- відомості про ідентифікатор об'єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва [17]. Такий ідентифікатор демонструє собою незмінний унікальний набір даних (послідовність символів), що присвоюється об'єкту будівництва автоматично програмними засобами Реєстру будівельної діяльності електронної системи та використовується для ідентифікації такого об'єкта [18].

Перелічені характеристики пропонуємо конституювати як основні, адже, по-перше, вони мають важливе значення, з позиції офіційного визнання існування об'єкта державою; по-друге, саме завдяки ним держава в особі повноважних органів здійснює розрізнення майбутніх об'єктів; по-третє, їм відведено важливу роль у договірних відносинах із купівлі-продажу, адже стаття 13 Закону № 2518-IX також згадує відповідні ознаки, відводячи їм роль істотних умов договору.

Якщо ж говорити про більш широку конкретизацію, то доповнити перелік ознак вдається завдяки договору як правовому інструменту. Так, у статті 13 Закону № 2518-IX законодавець зобов'язав в обов'язковому порядку відображати у договорі:

- інформацію щодо основних технічних характеристик МОН, а саме функціонального призначення, секції (під'їзду), поверху, на якому розміщено об'єкт; загальної площі об'єкта згідно з проектною документацією (у тому числі функціонального призначення та площі окремих приміщень у складі об'єкта), опис основних конструктивних елементів та інженерного обладнання;

- номер відомостей про спеціальне майнове право на МОН у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

- графічне зображення схеми будівельного плану МОН із зазначенням назви та площі всіх його приміщень, розміщення об'єкта на поверсі [1].

Хоча застосування цих ознак і обмежується договірними відносинами, ми не можемо проігнорувати їхнє практичне значення. На рівні зобов'язання, вони дозволяють покупцю чітко (на скільки це взагалі виправдано) сформулювати свої очікування щодо об'єкта нерухомості та контролювати діяльність контрагента, висловлювати йому власні претензії, виставляти вимоги у разі відхилення від погоджених умов.

Увесь набір специфічних характеристик індивідуалізує МОН, робить його конкретним благом, яке може перебувати під владою визначеної особи, бути контрольованим нею. У своїй сукупності вони дають змогу найбільш точно вирізнити один об'єкт серед інших аналогічного порядку та встановити, на що поширюється суб'єктивне право і з'ясувати його межі.

Більшість із цих ознак могли б бути притаманними і матеріальним об'єктам, зокрема нерухомому майну. Дійсно, якщо прибрати згадку про МОН та замінити його на нерухоме майно, то може скластися враження, що ідеться про матеріальний об'єкт цивільних прав. Проте, саме завдяки нематеріальній правовій природі досліджуваного об'єкта його ознаки набувають специфіки, нетипової для будь-яких інших нематеріальних об'єктів цивільних прав. Вказане, з одного боку, вирізняє МОН серед об'єктів своєї класифікаційної належності, та, з другого боку, демонструє тісний зв'язок між МОН та тим реальним матеріальним об'єктом, яким він стане у майбутньому.

Отже, майбутній об'єкт нерухомості наділений такою загальною ознакою об'єктів цивільних прав як відособленість. Вона встановлюється спільно через відомості державних реєстрів (загальний рівень конкретизації) та умови договорів купівлі-продажу (спеціальний рівень конкретизації).

Незалежно від зміни зовнішніх обставин, МОН завжди зберігає свою правову сутність. Зокрема, майбутній об'єкт нерухомості залишається самим собою у разі переходу від однієї особи до іншої, не змінюючи при цьому своїх основних якісних характеристик та не припиняючи свого існування. Наведене вказує на сталість досліджуваного об'єкта.

У підсумку, доходимо висновку, що наше твердження про кваліфікацію МОН як об`єкта цивільних прав є цілком обґрунтованим. Цікаво, що у проєкті Закону № 2518-IX містилось положення про те, що МОН є об'єктом цивільних прав та правочинів за умови якщо спеціальне майнове право на відповідний об'єкт зареєстровано [19], однак у остаточній редакції це положення з незрозумілих причин було виключене.

Вважаємо, що у цій частині законодавець безпідставно допустив правову прогалину, засвідчивши власну правотворчу непослідовність. Такий стан справ не сприяє визначеності досліджуваних відносин, а тому пропонуємо внести зміни до основного акта цивільного законодавства та доповнити закріплений у статті 177 ЦК України перелік об'єктів цивільних прав майбутнім об'єктом нерухомості. Такі зміни обґрунтовані специфікою цього об'єкта, його особливою правовою природою.

Висновки та перспективи подальшого дослідження. За результатами проведеного дослідження доходимо висновку, що майбутній об'єкт нерухомості є об'єктом цивільних прав та належить до категорії нематеріальних інкорпоральних благ. Йому притаманні такі загальні ознаки об'єктів цивільних прав як наявність нормативно-правового регулювання, корисність та сталість. Специфіка МОН обумовлена його нематеріальною правовою природою. До кваліфікуючих ознак МОН варто віднести інкорпоральність та відособленість. Для індивідуалізації цього об'єкта слід послуговуватись ознаками, які передбачені Законом № 2518-IX, а також конкретним договором купівлі-продажу.

Посилання:

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

2. Цивільний кодекс України № 435-IV від 16.01.2003 р. Офіційний сайт Верховної Ради України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text

3. Даниленко О. В. Об'єкти цивільних прав: системний підхід до інтерпретації. Проблеми вдосконалення приватноправових механізмів набуття, передачі, здійснення та захисту суб'єктивних цивільних та сімейних прав : матеріали науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті проф. Чингізхана Нуфатовича Азімова (Харків, 16 грудня 2020 р.). Харків, 2020. 324 с. С. 154-158.

4. Ходико Ю. Є. Співвідношення об'єкта цивільних правовідносин (прав) та об'єкта цивільно-правового договору. Юридична Україна. 2009. № 3. С. 52-57.

5. Цивільне право України: підручник: в 2 т. Т. 1 / кол. авто-рів; за ред. Г. Б. Яновицької, В. О. Кучера. Львів: «Новий Світ-2000», 2014. 444 с.

6. Сліпченко С. О. Поняття об'єкту цивільних прав: традиції та сучасність. Доктрина приватного права: традиції та сучасність : Матеріали XX науково-практичної конференції, присвяченої 100-й річниці з дня народження доктора юридичних наук, професора, члена-кореспондента АН УРСР, ректора Харківського юридичного інституту (1962–1987 рр.) В. П. Маслова (Харків, 04 лютого 2022 р.) Харків, 2022. 539 с. С. 127–132.

7. Шимон С. І. Співвідношення понять «об'єкт цивільних прав» та «об'єкт цивільних правовідносин» (до наукової дискусії). Науковий часопис НПУ імені М. П. Драгоманова. Серія 18 : Економіка і право. 2010. № 10. С. 217-225.

8. Бабецька І. Я. Співвідношення «інтерес» та «право особи» як категорії цивільного права. Науково-інформаційний вісник Івано-Франківського університету права імені Короля Данила Галицького: Журнал. Серія Право. 2017. № 3 (15). С. 167-174.

9. Коробцова Н. В. Нематеріальні блага як об'єкти цивільних прав. Актуальні проблеми приватного права : матеріали міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. 93-й річниці з дня народж. В. П. Маслова, Харків, 27 лют. 2015 р. – Харків, 2015. – С. 132-135.

10. Сліпченко С. О. Особисті немайнові правовідносини щодо оборотоздатних об'єктів : монографія. Харків : Діса плюс, 2013. 552 с.

11. Литвин С. Й. Сутність результату інтелектуальної, творчої діяльності як об'єкта цивільного права. Часопис Київського університету права. 2015. № 3. С. 173-177.

12. Цивільне право України. Загальна частина : підручник / за ред. Дзери О. В., Кузнєцової Н. С., Майданика Р. А. – 3-тє вид., перероб. і допов. Київ : Юрінком Інтер, 210. 976 с.

13. Заіка Ю. О. Українське цивільне право. Навч. посіб. К. Істина, 2005. 312 с.

14. Скрипник В. Л. Доктринальне поняття об'єктів цивільних прав та їх система в умовах рекодифікації. Вісник Маріупольського державного університету. Серія: Право. 2022. № 23-24. С. 17-22.

15.Міністерство Юстиції України: «Зареєстровано спеціальні майнові права на перші майбутні об'єкти нерухомості» від 27.10.2023 р. Офіційний сайт Міністерства Юстиції України. URL: https://minjust.gov.ua/news/ministry/zareestrovano-spetsialni-maynovi-prava-na-pershi-maybutni-obekti-neruhomosti

16.Сліпченко С. О. Місце об`єктів особистих немайнових правовідносин у системі об'єктів цивільного права. Право і суспільство. 2013. № 6.2. С. 92-97.

17.Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України № 1952-IV від 01.07.2004 р. Офіційний сайт Верховної Ради України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text

18.Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва: Постанова Кабінету Міністрів України № 681 від 23.06.2021 р. Офіційний сайт Верховної Ради України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/681-2021-%D0%BF#Text

19.Проєкт Закону про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому № 5091 від 17.02.2021 р. Офіційний сайт Верховної Ради України. URL: https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/CardByRn?regNum=5091&conv=9

Статтю було подано	14.03.2025	The article was submitted
Статтю було прийнято	15.04.2025	The article was accepted