



Галина Парусова

аспірантка Державної установи  
“Інститут економіко-правових досліджень  
імені В. К. Макутова Національної академії наук України”,  
приватний нотаріус Київського міського  
нотаріального округу  
(Київ, Україна)  
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-6044-6480>  
hparusova@gmail.com

DOI: 10.33498/Юш-2021-09-193

УДК 346.12

## НОРМОТВОРЧА КОЛІЗІЯ У ПИТАННІ ВИКОНАННЯ ПРОДАВЦЕМ ОBOB'ЯЗКУ ЗА ДОГОВОРОМ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ ЩОДО ПЕРЕДАЧІ У ВЛАСНІСТЬ ПОКУПЦЕВІ ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОГО МАЙНА

АНОТАЦІЯ. В умовах стрімкого розвитку сфери будівництва житла на запит суспільства щодо ефективного розміщення фінансових ресурсів і вкладення інвестицій в об'єкти нерухомого майна, виникла необхідність у врегулюванні відносин, що вийшли за межі чинного правового регулювання у зазначеній сфері. З цією метою розроблено Проект Закону про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому (Проект), яким пропонується, серед іншого, визначити умови, за яких майбутні об'єкти нерухомості можуть бути об'єктами цивільних прав, закріпити особливості вчинення правочинів із такими об'єктами, а також запровадити механізм державної реєстрації спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості й автоматичне перетворення таких прав на права власності у момент прийняття закінченого будівництвом об'єкта в експлуатацію. Однак Проект містить колізію, зокрема в частині виконання продавцем обов'язку за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості щодо забезпечення передачі у власність покупцеві об'єкта нерухомого майна, не ототожнюючи, при цьому, таку передачу з передачею майна в натурі. Зазначене передбачає набуття продавцем права власності на об'єкт нерухомого майна та передачу такого об'єкта у власність покупцеві. Водночас Проект пропонує запровадити механізм набуття права власності на об'єкт нерухомого майна суб'єктом спеціального майнового права. Враховуючи, що відповідно до Проекту таке право засвідчує можливість його суб'єкта набути право власності на об'єкт нерухомого майна в майбутньому, а також, що за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості спеціальне майнове право, за загальним правилом, переходить від продавця до покупця, саме покупець, а не продавець, набуватиме право власності на об'єкт нерухомого майна у момент прийняття завершеного будівництвом об'єкта в експлуатацію, що, відповідно, унеможливить виконання продавцем свого обов'язку щодо забезпечення передачі покупцеві у власність об'єкта нерухомого майна за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості.

© Галина Парусова, 2021

Метою статті є проведення аналізу суперечливих положень Проекту у частині виконання продавцем обов'язку за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості щодо забезпечення передачі у власність покупцеві об'єкта нерухомого майна, задля висвітлення проблематики у цьому питанні, визначення оптимального механізму набуття права власності на об'єкти нерухомого майна та запобігання неможливості застосування норм Закону про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, у разі його ухвалення.

У висновках пропонується визначити об'єктом цивільних прав не майбутній об'єкт нерухомості, а спеціальне майнове право на об'єкт нерухомого майна, що належатиме суб'єкту на праві власності. За таких змін обов'язкової державній реєстрації підлягатимуть права власності на спеціальні майнові права, які у момент прийняття закінченого будівництвом об'єкта трансформуватимуться у права власності на об'єкти нерухомого майна.

Ключові слова: спеціальне майнове право; майбутній об'єкт нерухомості; договір купівлі-продажу; прийняття в експлуатацію; набуття права власності; передача у власність; державна реєстрація прав.

8 вересня 2021 р. прийнято за основу Проект Закону про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому (далі – Проект)<sup>1</sup>. Відповідно до преамбули нормативно-правового акта він спрямований на гарантування державою речових прав на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості і визначатиме особливості, пов'язані з цивільним оборотом об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано з дати набрання чинності Законом (Проектом) (якщо законом не визначено інше).

Проект пропонує запровадити новий механізм набуття права власності на новостворені об'єкти нерухомого майна замовником, девелопером будівництва й особами, кошти яких залучалися для спорудження об'єкта нерухомого майна, через набуття ними спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості, що, у момент прийняття об'єкта в експлуатацію, трансформуватимуться у права власності на новостворені об'єкти нерухомого майна. Зазначене, безумовно, допоможе запобігти численним зловживанням у сфері фінансування, інвестування будівництва. Водночас Проект містить суперечливі положення, що може призвести до неможливості їх застосування на практиці.

У частині 1 ст. 5 Проекту визначено, що

пряме чи опосередковане залучення (інвестування, фінансування) замовником будівництва/девелопером будівництва коштів від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управлінні, для спорудження об'єкта нерухомого майна з подальшим *набуттям такими особами права влас-*

<sup>1</sup> Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Проект Закону від 17 лютого 2021 р. № 5091 <[http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=71126](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=71126)> (дата звернення: 16.09.2021).

*ності на відповідні об'єкти нерухомого майна, може здійснюватися виключно шляхом укладення договорів купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості* (курсив наш. – Г. П.), якщо інше не визначено цим Законом<sup>2</sup>.

Зазначене дає змогу зауважити, що при залученні коштів фізичних та юридичних осіб, такі особи набувають майнове право, визначене у Проекті як спеціальне майнове право, що засвідчує можливість набути ними право власності на об'єкти нерухомого майна. *При цьому у положеннях Проекту відстежується, що йдеться не про перехід права власності на об'єкти нерухомого майна від замовника будівництва (девелопера будівництва) до осіб, кошти яких залучалися для будівництва об'єктів нерухомого майна, а про набуття права власності такими особами на новостворені об'єкти нерухомого майна, адже таких об'єктів не існує до моменту прийняття закінченого будівництвом об'єкта в експлуатацію, а, відповідно, немає права власності та суб'єкта права власності на них.*

Стаття 9 Проекту передбачає, що з метою відчуження майбутнього об'єкта нерухомості (зокрема і з метою залучення коштів для будівництва об'єкта), за загальним правилом, за замовником будівництва/девелопером будівництва відповідно до розподілу між ними майбутніх об'єктів нерухомості, проводиться державна реєстрація спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості.

Значення терміна “спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості” (далі – спеціальне майнове право) наводиться у п. 10 ч. 1 ст. 1 Проекту, де пропонується закріпити його як:

*<...> різновид майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, яке 2 полягає в володінні і розпорядженні таким об'єктом за своєю волею, незалежно від волі інших осіб якщо інше не визначено законом, та виникає після отримання права на виконання будівельних робіт, але не раніше державної реєстрації такого права, та припиняється після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, але не раніше державної реєстрації права власності на відповідний об'єкт нерухомого майна<sup>3</sup>.*

При цьому відповідно до пункту ч. 1 ст. 1 Проекту

майбутній об'єкт нерухомості – складова частина подільного об'єкта незавершеного будівництва, яка після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стане самостійним об'єктом нерухомого май-

<sup>2</sup> Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому (н 1).

<sup>3</sup> Там само.

на (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, крім допоміжних приміщень, машиномісце, тощо)<sup>4</sup>.

Відповідно до ч. 4 ст. 2 Проекту:

Майбутній об'єкт нерухомості є об'єктом цивільних прав та правочинів за умови якщо спеціальне майнове право на відповідний об'єкт зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відповідно до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", якщо інше не визначено законом<sup>5</sup>.

Згідно зі ст. 9 Проекту з моменту державної реєстрації спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості, у замовника будівництва/девелопера будівництва, за загальним правилом, виникає право першого відчуження таких об'єктів.

Визначення *договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості міститься* у ст. 13 Проекту, де передбачається, що за таким договором, якщо відбувається перший продаж,

- 1) одна сторона (продавець) зобов'язується:  
забезпечити будівництво та прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, складовою частиною якого є відповідний майбутній об'єкт нерухомості (у тому числі шляхом укладання договору щодо організації та фінансування будівництва об'єкта);  
*забезпечити державну реєстрацію за другою стороною (покупцем) спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості;*  
*забезпечити відповідно до закону передачу у власність покупцю та передачу йому в натурі об'єкта нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;*
- 2) покупець зобов'язується:  
сплатити продавцю певну грошову суму за майбутній об'єкт нерухомості;  
прийняти в натурі об'єкт нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта<sup>6</sup>.

У зазначеному положенні законотворець розмежує два обов'язки продавця за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості: 1) передачу об'єкта нерухомого майна у власність покупцю; 2) передачу такого об'єкта покупцеві в натурі. З цього приводу в літературі слушно зауважується, що

<sup>4</sup> Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому (н 1).

<sup>5</sup> Там само

<sup>6</sup> Там само.

Українське право дотримується каузальної моделі передачі речових прав, яка пов'язує можливість набуття речових прав виключно з дійсністю правової підстави (*causae*) виникнення зобов'язання.

За каузальною моделлю речові та зобов'язальні права виникають у межах єдиного (неподільного) договірної правочину, незважаючи на відмінності процесу виникнення речових і зобов'язальних прав, наявність речового та зобов'язального ефектів договору.

Законодавство України пов'язує виникнення права власності у набувача майна за договором із передачею майна, а не з вчинення окремого (речового) правочину у складі договору <...><sup>7</sup>.

Порядок виконання обов'язку продавця щодо передачі об'єкта нерухомого майна покупцю в натурі детально пропонується врегулювати у ст. 17 Проекту, де, зокрема, визначено, що зобов'язання щодо забезпечення передачі об'єкта нерухомого майна його власнику в натурі вважаються виконаними з дня передачі об'єкта нерухомого майна його власнику відповідно до цієї статті. Аналіз зазначеного положення діє змозгу висновку, що воно визначає порядок фізичної передачі речі. Натомість питання виконання обов'язку продавця забезпечити передачу у власність покупцю об'єкта нерухомого майна Проектом не визначається.

Ба більше, ключовим положенням у Проекті, що розкриває суть механізму набуття права власності на новостворені об'єкти нерухомого майна, є ст. 16, якою пропонується запровадити *автоматичну державну реєстрацію права власності на об'єкт нерухомого майна*, щодо якого у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно зареєстровано спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості, що здійснюється програмними засобами ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно у день отримання відомостей з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта у порядку визначеному Законом України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень"<sup>8</sup>.

На виконання зазначеного передбачено, зокрема, внесення змін до Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності"<sup>9</sup>, доповнивши ст. 39 ч. 13, відповідно до якої визначається:

У разі прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (відповідної черги будівництва/пускового комплексу), щодо якого або щодо майбутніх об'єктів нерухомості в якому в Державному реєстрі речових

<sup>7</sup> Речове право: підручник (Майданик Р ред, Алерта 2019) 56.

<sup>8</sup> Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>> (дата звернення: 16.09.2021).

<sup>9</sup> Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>> (дата звернення: 16.09.2021).

прав на нерухоме майно зареєстровано спеціальне майнове право, у день реєстрації декларації про готовність об'єкта до експлуатації або виготовлення з використанням Реєстру будівельної діяльності сертифікату про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта програмні засоби електронної системи забезпечують автоматичне направлення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно інформації про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (відповідної черги будівництва/пускового комплексу) для автоматичної державної реєстрації права власності на відповідний об'єкт нерухомого майна<sup>10</sup>.

Технічний момент трансформації спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості у право власності на об'єкт нерухомого майна розкривають зміни, що передбачені Проектом до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень"<sup>11</sup>. Так, серед іншого, пропонується зазначений закон доповнити ст. 27<sup>2</sup> "Державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості" та ст. 27<sup>3</sup> "Державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано право власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва чи спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва або майбутній об'єкт нерухомості". У частині 3 ст. 27<sup>3</sup> передбачається:

*Під час державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості, який є складовою частиною відповідного подільного об'єкта незавершеного будівництва, автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав:*

- 1) змінюється тип об'єкту (з майбутнього об'єкта нерухомості на відповідний об'єкт нерухомого майна);*
- 2) змінюється вид речового права (з спеціального майнового права на право власності);*
- 3) коригуються відомості про технічні характеристики об'єкта згідно з відомостями Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва <...><sup>12</sup>.*

*Зазначене дає змогу підсумувати, що за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості відбувається перехід від продавця до покупця спеціального майнового права, яке засвідчує можливість суб'єкта такого права набутти право власності на об'єкт нерухомого майна у момент*

<sup>10</sup> Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому (н 1).

<sup>11</sup> Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (н 9).

<sup>12</sup> Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому (н 1).

*прийняття закінченого будівництвом об'єкта в експлуатацію. Отже, з моменту укладення договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, покупець, який придбав такий об'єкт, за загальним правилом, набуває спеціальне майнове право на нього, що засвідчує вже його, а не продаця, можливість набутти право власності на об'єкт нерухомого майна, яке автоматично трансформуватиметься у право власності на об'єкт нерухомого майна у момент прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.*

Водночас Проект містить обов'язок продавця забезпечити передачу у власність покупцю об'єкта нерухомого майна, а отже, передачу права власності покупцю на такий об'єкт, і не визначає, яким чином продавець за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, “втративши” з моменту укладення такого договору, за загальним правилом, статус суб'єкта (власника) спеціального майнового права та, відповідно, можливість набутти право власності на об'єкт нерухомого майна, повинен виконати передбачений ст. 13 Проекту такий обов'язок. Зазначена стаття відсилає з цього питання до закону. Проте системний аналіз чинного законодавства та Проекту дає змогу дійти висновку, що виконання продавцем зазначеного обов'язку буде неможливим.

Частиною 5 ст. 2 Проекту закріплюється, що правочини щодо майбутніх об'єктів нерухомості вчиняються відповідно до цивільного законодавства з урахуванням вимог цього Закону (Проекту).

Підпунктом 2 ч. 2 ст. 21 “Прикінцеві та перехідні положення” Проекту передбачено внесення змін до ст. 656 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України)<sup>13</sup>, якими запропоновано ч. 1 зазначеної статті викласти в такій редакції:

1. Предметом договору купівлі-продажу може бути майно (товар), яке є у продавця на момент укладення договору або буде створене (придбане, набуто) продавцем у майбутньому.  
Особливості купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва та його складових частин – майбутніх об'єктів нерухомості визначаються законом<sup>14</sup>.

Таким чином, законотворець має намір закріпити, що предметом договору купівлі-продажу може бути будь-яке майно, а не лише те, що має ознаки товару, а також доповнити ч. 1 ст. 656 ЦК України новим абзацом, що міститиме відсылку до Проекту норму щодо врегулювання питань

<sup>13</sup> Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV < <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> > (дата звернення: 16.09.2021).

<sup>14</sup> Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому (н 1).

особливостей купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва та його складових частин – майбутніх об'єктів нерухомості законом.

Такі нововведення, швидше за все, покликані вичерпати дискусію про те, чи є нерухоме майно товаром у розумінні ч. 1 ст. 656 ЦК України, як таке, що призначене часто для власних потреб, зокрема, для задоволення потреб осіб у житлі. Адже однією із характеристик товару є його виготовлення для подальшого відчуження<sup>15</sup>. Проте зазначених змін недостатньо для врегулювання питання передачі продавцем права власності на об'єкт нерухомого майна, адже фізична передача речі не є тотожною передачею прав на таку річ.

Відповідно до чинної редакції ст. 656 ЦК України предметом договору купівлі-продажу може бути як наявний у продавця товар, так і товар, що буде створений (придбаний, набутий) продавцем у майбутньому. У цій нормі варто звернути увагу на те, що на виконання договору купівлі-продажу товару, якого немає у наявності у продавця на момент укладення такого договору, продавець спочатку повинен створити (придбати, набути) у свою власність такий товар і потім передати його у власність покупцю.

У науці справедливо відзначається, що

важливим для купівлі-продажу товару, якого ще немає у продавця на момент укладання договору, є те, що останній не лише зобов'язаний його придбати, а й набути право власності на нього, оскільки лише власник, за загальним правилом, може відчужувати своє майно<sup>16</sup>.

Згідно зі ст. 328 ЦК України право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів. Стаття 331 ЦК України регулює набуття права власності на новостворене майно й об'єкти незавершеного будівництва, закріплюючи, що, за загальним правилом, якщо інше не буде встановлене договором або законом, право власності на нове нерухоме майно, яке виготовлене (створене) особою, набувається нею і виникає після завершення будівництва (створення майна), його прийняття до експлуатації з моменту державної реєстрації.

За загальним правилом, встановленим ч. 1 ст. 334 ЦК України, право власності у набувача майна за договором виникає з моменту передання майна, якщо інше не встановлено договором або законом. Відповідно до частин 3, 4 статті 334 ЦК України право власності на майно за договором, який підлягає нотаріальному посвідченню, виникає у набувача з моменту такого посвідчення або з моменту набрання законної сили рішенням

<sup>15</sup> Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар: пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців, т 8: Договори про передачу майна у власність та користування (Спасибо-Фатєєва І ред, Страйд 2013) 19.

<sup>16</sup> Там само 22.



суду про визнання договору, не посвідченого нотаріально, дійсним. Права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають із дня такої реєстрації відповідно до закону.

Відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 346 ЦК України однією із підстав припинення права власності є відчуження власником свого майна. Враховуючи, що за договором купівлі-продажу продавець передає або зобов'язується передати майно (товар) у власність покупцеві, а покупець приймає або зобов'язується прийняти майно (товар) і сплатити за нього певну грошову суму, за таким договором право власності відплатно переходить від однієї особи (продавця) до іншої (покупця) і момент припинення права власності продавця на майно (товар) є моментом виникнення права власності на це майно (товар) у покупця.

Аналізуючи правову природу обов'язку продавця з передачі товару покупцеві, встановленого ст. 662 ЦК України, у науковій літературі зосереджено увагу на тому, що

зазвичай вважається, що *передання* продавцем товару покупцеві пов'язане з: 1) обов'язком продавця передати покупцю майно у *володіння* та 2) перенесення на останнього *права власності* <...> Оскільки предметом договору купівлі-продажу можуть бути різні товари, виникає ряд особливостей виконання продавцем обов'язку щодо їх передання <...> У випадку, коли предметом договору є *товар, який буде створений (придбаний, набутий) продавцем у майбутньому*, його передача продавцем можлива після набуття ним права власності на цей товар <...> У випадку, коли набуття права власності на окреме майно потребує додаткових юридичних фактів, як-то *нотаріальне посвідчення договору, державна реєстрація права на це майно*, поняття “передати товар покупцеві” повинно розумітися в аспекті вчинення відповідних дій, з якими пов'язано набуття продавцем *права власності*<sup>17</sup>.

Висновки. Підсумовуючи зазначене, стає зрозуміло, що запропонований Проектом механізм набуття права власності на новостворений об'єкт нерухомого майна є прогресивним і таким, що, безумовно, допоможе впорядкувати відносини у сфері фінансування, інвестування будівництва. Водночас він містить недоліки, які унеможливають реалізацію запропонованих змін і досягнення законодавчих цілей. *Для виправлення зазначеного вважаємо за доцільне “змістити власника та об'єкт права власності в іншу площину” та визначити спеціальне майнове право не суб'єктивним речовим правом, а об'єктом цивільних прав, з моменту набуття якого власник отримує можливість набутти право власності на об'єкт нерухомого майна у момент прийняття закінченого будівництвом об'єкта в експлуатацію.* На це спрямовує також те, що законотворець у ст. 1

<sup>17</sup> Спасибо-Фатєєва (н 15) 44–5.

Проекту, яка містить дефініцію спеціального майнового права, наділяє суб'єкта спеціального майнового права титулом "власник". За таких змін обов'язковій державній реєстрації підлягатимуть права власності на спеціальні майнові права на нерухоме майно, що не віртуально, а реально засвідчуватимуть права власника володіти та розпоряджатися належними їм спеціальними майновими правами на нерухоме майно, навіть на початку створення такого майна як речі, та які у момент прийняття закінченого будівництвом об'єкта в експлуатацію трансформуватимуться у права власності на об'єкти нерухомого майна.

## REFERENCES

### Bibliography

#### *Edited books*

1. *Rechove pravo: pidruchnyk* (Maidanyk R red, Alerta 2019) (in Ukrainian).
2. *Tsyvilnyi kodeks Ukrainy: Naukovo-praktychnyi komentar: poiasnennia, tlumachennia, rekomendatsii z vykorystanniam pozytsii vyshchykh sudovykh instantsii, Ministerstva yustytzii, naukovtsiv, fakhivtsiv, t 8: Dohovory pro peredachu maina u vlasnist ta korystuvannia* (Spasybo-Fatieieva I red, Straid 2013) (in Ukrainian).

Halyna Parusova

### REGULATORY DEVELOPMENT CONFLICT IN THE ISSUE OF FULFILMENT BY THE SELLER OF THE OBLIGATION UNDER THE CONTRACT OF SALE AND PURCHASE OF THE FUTURE REAL ESTATE OBJECT ON THE TRANSFER OF OWNERSHIP TO THE BUYER OF THE REAL ESTATE OBJECT

ABSTRACT. With the rapid development of housing construction at the request of society for the efficient allocation of financial resources and investment in real estate, there is a need to resolve relations that go beyond the current legal regulation in this area. To this end, the Draft Law on Guaranteeing Real Rights to Real Estate Objects to be Constructed in the Future № 5091 of 17.02.2021 has been developed, which proposes, inter alia, to determine the conditions under which future real estate objects may be civil objects rights, peculiarities of transactions with such objects, as well as to introduce a mechanism of state registration of special property rights to future real estate and automatic conversion of such property rights at the time of acceptance of the completed facility into operation. However, this Project contains a contradictory provision, in particular regarding the fulfillment by the seller of the obligation under the contract of sale and purchase of the future real estate object to ensure the transfer of ownership to the buyer of the real estate object. At the same time, the lawmaker does not equate such a transfer with the transfer of property in kind. This provision is a conflict in view of the mechanism proposed by the Project for the acquisition of ownership of real estate by a subject of special property law.

Considering that according to the Project such right certifies the possibility of its subject to acquire the right of ownership of the real estate object at the moment of acceptance of

the completed object into operation, and that under the contract of sale and purchase of the future real estate object special property the right, as a general rule, passes from the seller to the buyer, it is the buyer, not the seller, acquires ownership of the property at the time of acceptance of the completed construction into operation, which, accordingly, makes it impossible for the seller to fulfill its duty to ensure the transfer of ownership of the real estate object to the buyer under the contract of sale and purchase of the future real estate object.

The purpose of this article is to analyze the contradictory provisions of the Project in terms of fulfillment by the seller of the obligation under the contract of sale and purchase of future real estate to ensure the transfer of ownership to the buyer of real estate, to highlight issues in this matter, to determine the optimal mechanism on real estate objects and prevention of impossibility of application of norms of the Law on Guaranteeing Real Rights to Real Estate Objects to be Constructed in the Future, in case of its acceptance.

The conclusions propose to determine the object of civil rights is not the future object of real estate, but a special property right to an object of immovable property that will belong to the subject of ownership. Under such modifications, ownership rights to special property rights will be subject to mandatory state registration, which will be transformed into property rights to real estate objects upon acceptance of the completed object.

KEYWORDS: special property law; future real estate object; contract of sale and purchase; commissioning; acquisition of property rights; transfer of ownership; state registration of rights.