

РОЗДІЛ 3. ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО І ЦИВІЛЬНИЙ ПРОЦЕС; СІМЕЙНЕ ПРАВО; МІЖНАРОДНЕ ПРИВАТНЕ ПРАВО

УДК 347.2:340.5

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.90.2.1>

ПРАВОВА ПРИРОДА МАЙНОВИХ ПРАВ У ДОГОВОРАХ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕРУХОМОСТІ: УКРАЇНСЬКИЙ ТА ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД

Бервено С.М.,
доктор юридичних наук,
професор кафедри цивільно-правових дисциплін
та статистики
Міжнародного гуманітарного університету
ORCID: 0000-0001-6850-9231

Бервено С.М. Правова природа майнових прав у договорах купівлі-продажу нерухомості: український та зарубіжний досвід.

Майнові права як предмет договорів купівлі-продажу нерухомого майна є важливим інструментом цивільно-правових відносин в Україні, спрямованим на забезпечення гнучкості транзакцій на ринку нерухомості. Однак їх правова природа та регулювання залишаються нечіткими, що породжує правові суперечності та ризики для сторін.

У статті здійснено аналіз правового статусу майнових прав у договорах купівлі-продажу нерухомості в Україні, окреслено проблемні аспекти їх практичного застосування в сучасних умовах.

Основними джерелами регулювання є норми Цивільного кодексу України (ЦКУ), зокрема статті 656–657, які дозволяють укладати договори з майновими правами, але не визначають чітко їх правовий статус. Водночас невідповідність вимог нотаріального посвідчення та інтеграція з державними реєстрами ускладнюють захист прав сторін.

Особлива увага приділяється порівняльному аналізу регулювання майнових прав у романо-германських правових системах, зокрема в Румунії, Болгарії, Німеччині та Франції, де чіткіше визначено їх правовий статус і застосовуються механізми нотаріального оформлення та реєстрації.

Окремо аналізується судовий захист, який обмежує порушення прав покупців, та аналізуються недоліки української практики, зокрема щодо об'єктів незавершеного будівництва.

Зарубіжний досвід демонструє, що судовий захист майнових прав ефективніший за наявності чіткої реєстрації таких прав у державних реєстрах. В Україні Державний реєстр речових прав на нерухоме майно не завжди відображає майнові права, що ускладнює їх захист.

Пропонуються напрями вдосконалення правового регулювання майнових прав, зокрема внесення змін до ЦКУ для уточнення їх статусу, забезпечення обов'язковості нотаріального посвідчення та впровадження цифрових технологій, таких як блокчейн, для підвищення прозорості угод.

Підкреслюється важливість гармонізації українського законодавства з європейськими стандартами для забезпечення правової визначеності.

Висновки роботи акцентують на необхідності вдосконалення механізмів правового регулювання майнових прав, які б забезпечували їх узгодженість із нормами цивільного права та захист інтересів сторін у договорах купівлі-продажу нерухомості.

Ключові слова: майнові права, договір, нерухоме майно, цивільне право, правовий статус, судовий захист, правове регулювання, цивільний кодекс.

Berveno S.M. The legal nature of property rights in real estate sale contracts: Ukrainian and international experience.

Property rights as the subject of real estate sale contracts are a crucial instrument in civil law relations in Ukraine, aimed at ensuring flexibility in real estate market transactions. However, their legal nature and regulation remain unclear, leading to legal inconsistencies and risks for the parties involved.

This article analyzes the legal status of property rights in real estate sale contracts in Ukraine, highlighting problematic aspects of their practical application in contemporary conditions.

The primary sources of regulation are the provisions of the Civil Code of Ukraine (CCU), particularly Articles 656–657, which permit the conclusion of contracts involving property rights but fail to clearly define their legal status. Additionally, inconsistencies in notarial certification requirements and the lack of integration with state registries complicate the protection of the parties' rights.

Special attention is given to a comparative analysis of property rights regulation in Romano-Germanic legal systems, notably in Romania, Bulgaria, Germany, and France, where their legal status is more clearly defined, and mechanisms for notarial certification and registration are applied.

The article separately examines judicial protection mechanisms that limit violations of buyers' rights and addresses shortcomings in Ukrainian practice, particularly concerning incomplete construction objects.

International experience demonstrates that judicial protection of property rights is more effective when such rights are clearly registered in state registries. In Ukraine, the State Register of Property Rights to Immovable Property does not always reflect property rights, hindering their protection.

Proposals are made to improve the legal regulation of property rights, including amendments to the CCU to clarify their status, ensure mandatory notarial certification, and implement digital technologies, such as blockchain, to enhance transaction transparency.

The importance of harmonizing Ukrainian legislation with European standards to ensure legal certainty is emphasized.

The conclusions underscore the need to refine the mechanisms for regulating property rights to align them with civil law norms and protect the interests of parties in real estate sale contracts.

Key words: property rights, contract, immovable property, civil law, legal status, judicial protection, legal regulation, Civil Code.

Постановка проблеми. Майнові права як предмет договорів купівлі-продажу нерухомого майна відіграють важливу роль у цивільно-правових відносинах в Україні, зокрема в умовах розвитку ринку нерухомості та цифровізації економіки. Однак їх правова природа та місце в системі цивільно-правових договорів залишаються недостатньо визначеними в українському законодавстві, що створює правову невизначеність для сторін. Відсутність чіткого регулювання майнових прав у Цивільному кодексі України (зокрема, статтях 656-657 ЦКУ) ускладнює їх визнання як самостійного об'єкта договорів купівлі-продажу, особливо у порівнянні з правом власності на нерухоме майно. Проблеми виникають щодо відповідності таких договорів вимогам нотаріального посвідчення (ст. 657 ЦКУ), судового захисту прав сторін (ст 659-661 ЦКУ) та інтеграції угод із державними реєстрами, що є критичним для забезпечення прозорості. Міжнародний досвід, зокрема романо-германських правових систем, демонструє різні підходи до регулювання майнових прав, однак їх адаптація до українського контексту залишається недостатньо дослідженою. Проблема полягає у визначенні правового статусу майнових прав як предмета договору купівлі-продажу нерухомості, аналізі їх відповідності чинним нормам ЦКУ та розробці рекомендацій щодо гармонізації українського законодавства з міжнародними стандартами для забезпечення правової визначеності та захисту сторін у таких угодах.

Мета дослідження – комплексний аналіз правової природи майнових прав як предмета договорів купівлі-продажу нерухомого майна в системі українського цивільного права та розробка пропозицій щодо вдосконалення їх правового регулювання для забезпечення прозорості та захисту прав сторін.

Стан опрацювання проблематики. Проблематика правової природи майнових прав як предмета договорів купівлі-продажу нерухомого майна є об'єктом уваги численних наукових досліджень у сфері цивільного права, зокрема в контексті регулювання нерухомості та договірних відносин. Значний внесок у розробку цієї теми зробили як українські, так і зарубіжні вчені: В.М. Коссак, І.Є. Якубівський, М.В. Оприско, О. Довгань, М. Стефанчук, О. Завитий, П.Де Філіппі, М. Дурович, А. Янссен, Р. Баррезі, П.Р. Кунья, Л.-Е. Стенеску та ін.

Виклад основного матеріалу. Майнові права як предмет договорів купівлі-продажу нерухомого майна є важливим елементом цивільно-правових відносин в Україні, особливо в умовах зростання ринку нерухомості та цифровізації економіки. Однак їх правовий статус, відповідність нормам ЦКУ та особливості судового захисту залишаються недостатньо врегульованими, що створює правову невизначеність. Ця стаття аналізує правову природу майнових прав, їх місце в системі договорів купівлі-продажу, а також порівнює український підхід із зарубіжним досвідом, зокрема романо-германськими правовими системами, для розробки рекомендацій щодо вдосконалення законодавства.

Майнові права на нерухоме майно, відповідно до ст. 656 ЦКУ, можуть бути предметом договору купівлі-продажу, якщо вони стосуються прав на об'єкти нерухомості, включаючи об'єкти незавершеного будівництва [1]. Згідно зі ст. 181 Господарського кодексу України (ГКУ), нерухоме майно охоплює земельні ділянки, будівлі та споруди, але майнові права на них не завжди чітко класифікуються як нерухомість [2]. В. Косак та І. Якубівський зазначають, що майнові права, такі як право вимоги на майбутню нерухомість, є похідними від речових прав, але їх правовий статус залишається дискусійним через відсутність чіткого визначення в ЦКУ [3, р. 223].

Ст. 656 ЦКУ дозволяє укладати договори купівлі-продажу майнових прав, але ст. 657 вимагає нотаріального посвідчення для угод із нерухомістю. Проблема полягає в тому, що майнові права не завжди підпадають під визначення нерухомого майна, що створює правову невизначеність щодо необхідності нотаріального посвідчення. О. Довгань підкреслює, що відсутність чітких критеріїв у законодавстві призводить до суперечок щодо форми таких договорів [4, р. 9-10]. Наприклад, угоди з переуступки прав вимоги на квартири в об'єктах незавершеного будівництва часто укладаються без нотаріального посвідчення, що може бути оскаржено в суді.

Міжнародний досвід, зокрема європейський, свідчить, що в романо-германських системах форма договору залежить від об'єкта, наприклад, у Франції договори з майновими правами на нерухомість (*droits réels immobiliers*) вимагають нотаріального оформлення [5, р. 69]. У Румунії договори купівлі-продажу майнових прав на нерухомість, які стосуються майбутніх об'єктів, підлягають обов'язковому нотаріальному посвідченню, якщо вони пов'язані з передачею речових прав (ст. 1244 *Codul Civil*). Це забезпечує юридичну визначеність і захист сторін [6, р. 101]. На відміну від України, де вимога нотаріального посвідчення для майнових прав є дискусійною (ст. 657 ЦКУ), румунське законодавство чітко визначає необхідність нотаріального оформлення для всіх угод із нерухомістю, включаючи майнові права.

Судовий захист майнових прав у Румунії є ефективним завдяки чіткій реєстрації таких прав у державних кадастрах (*Cadastru și Publicitate Imobiliară*). Суди визнають майнові права як зобов'язальні або речові, залежно від їх природи, що дозволяє захищати права покупців у разі невиконання умов договору, наприклад, через неплатоспроможність забудовника [6, р. 102]. Румунська практика передбачає можливість розірвання договору або відшкодування збитків, якщо продавець не виконує зобов'язань щодо введення об'єкта в експлуатацію.

Крім того, Румунія активно використовує державні реєстри для фіксації майнових прав, що знижує ризики подвійного продажу чи шахрайства. Законодавство вимагає реєстрації договорів купівлі-продажу майнових прав, що стосуються майбутньої нерухомості, у кадастрі, що забезпечує прозорість [6, р. 107]. На відміну від України, де Державний реєстр речових прав не завжди включає майнові права [7, с. 248], румунська система є більш інтегрованою.

Інший приклад – Болгарія. У Болгарії майнові права на нерухомість регулюються Законом про власність (Закон за собствеността) і розглядаються як зобов'язальні права, що можуть бути предметом договорів купівлі-продажу, особливо для об'єктів незавершеного будівництва. Вони включають право вимоги на майбутню нерухомість, але не є тотожними праву власності. Болгарське законодавство дозволяє передачу майнових прав через договори купівлі-продажу або цесію, що є поширеним механізмом для фінансування будівництва. Проте майнові права не ототожнюються з нерухомістю, що впливає на їх правовий режим.

Договори купівлі-продажу нерухомості в Болгарії, включаючи майнові права на майбутні об'єкти, підлягають обов'язковому нотаріальному посвідченню відповідно до Закону про нотаріусів і нотаріальну діяльність. Це стосується угод, які передбачають передачу прав на об'єкти, що будуть завершені в майбутньому. Відсутність нотаріального посвідчення може призвести до визнання договору недійсним, що є більш жорсткою вимогою порівняно з українською практикою, де нотаріальне посвідчення майнових прав є необов'язковим за бажанням сторін.

Судовий захист майнових прав у Болгарії ґрунтується на чіткому розмежуванні зобов'язальних і речових прав. Суди можуть зобов'язати продавця виконати умови договору, зокрема передати право власності після завершення будівництва, або компенсувати збитки в разі невиконання. Проте, як зазначається в джерелах, відсутність чіткої реєстрації майнових прав може ускладнити захист у разі банкрутства забудовника. Болгарська судова практика менш розвинена в цьому питанні порівняно з Румунією, але забезпечує базовий захист покупців.

Болгарія використовує Реєстр нерухомості (Имотен регистър) для фіксації прав на нерухоме майно, але майнові права на об'єкти незавершеного будівництва не завжди реєструються, що підвищує ризики для покупців. На відміну від Румунії, болгарська система менш адаптована до цифрових технологій, таких як блокчейн, для забезпечення прозорості угод із майновими правами [8, р. 1].

У Німеччині майнові права на нерухомість (*dingliche Rechte*) регулюються *Bürgerliches Gesetzbuch* (BGB) і чітко розмежовуються на речові та зобов'язальні. Майнові права, що є предметом договорів купівлі-продажу, зазвичай є зобов'язальними правами, такими як право вимоги (*Anwartschaftsrecht*), які передаються через цесію (§ 398 BGB) [7, с. 48]. Наприклад, у договорах купівлі-продажу майбутньої нерухомості покупець набуває право вимоги на передачу права власності після завершення будівництва. Такі права не є тотожними нерухомості, але визнаються як самостійний об'єкт цивільного обороту.

У Німеччині договори купівлі-продажу нерухомості, включаючи майнові права, які стосуються майбутніх об'єктів, вимагають обов'язкового нотаріального посвідчення (§ 311b BGB). Це стосується всіх угод, що передбачають передачу прав на нерухомість або майнові права, пов'язані з нею [9]. Нотаріус перевіряє правовий статус сторін і об'єкта, що забезпечує високий рівень захисту. На відміну від України, де нотаріальне посвідчення майнових прав є необов'язковим, німецька система є більш формалізованою.

Судовий захист майнових прав у Німеччині є ефективним завдяки чіткій системі реєстрації прав у *Grundbuch* (земельній книзі). Суди визнають право вимоги як юридично захищений об'єкт, що дозволяє покупцям вимагати виконання договору або компенсації в разі невиконання (§§ 433-453 BGB) [10]. Наприклад, у разі банкрутства забудовника покупець може звернутися до суду для захисту своїх прав вимоги, що є більш надійним механізмом порівняно з українською практикою.

Отже, аналізуючи законодавство зарубіжних країн зробимо певний підсумок, законодавство Румунії вирізняється чітким законодавчим визначенням майнових прав як об'єкта цивільного обороту та обов'язковим нотаріальним посвідченням, що забезпечує високий рівень захисту сторін. Її система кадастрів є зразком для України щодо інтеграції майнових прав у державні реєстри. Болгарія має менш формалізований підхід, де майнові права розглядаються як зобов'язальні, але їх реєстрація не завжди є обов'язковою, що підвищує ризики для покупців. Нотаріальне посвідчення є обов'язковим, але система реєстрів менш розвинена порівняно з Румунією чи Німеччиною. Німеччина демонструє найбільш структуровану систему, де майнові права чітко регулюються BGB, а їх захист забезпечується через земельні книги та нотаріальне посвідчення. Цей досвід є цінним для України в контексті вдосконалення законодавства та впровадження цифрових реєстрів.

Порівняльний аналіз із романо-германськими системами показує, що майнові права визнаються як самостійний об'єкт цивільного обороту, якщо вони чітко визначені в договорі. В Україні, однак, нечіткість класифікації майнових прав ускладнює їх визнання як предмета договору, особливо в угодах із об'єктами незавершеного будівництва.

В Україні практика залишається неоднорідною, що вимагає уточнення в ЦКУ, щоб визначити, чи поширюється вимога нотаріального посвідчення на всі договори з майновими правами.

Судовий захист прав сторін у спорах, пов'язаних із майновими правами, ускладнений через їх нечіткий правовий статус та відсутність судової практики. Ст.ст. 659-661 ЦКУ регулюють захист прав покупців у договорах купівлі-продажу, але не враховують специфіку майнових прав, зокрема в разі неплатоспроможності продавця чи претензій третіх осіб. М.М. Стефанчук зазначає, що суди часто стикаються з труднощами при визначенні правової природи майнових прав, що призводить до неоднозначних рішень [11, с. 54]. Наприклад, у справах щодо об'єктів незавершеного будівництва суди можуть визнавати майнові права як зобов'язальні, а не речові, що обмежує захист покупців.

Зарубіжний досвід демонструє, що судовий захист майнових прав ефективніший за наявності чіткої реєстрації таких прав у державних реєстрах. В Україні Державний реєстр речових прав на нерухоме майно не завжди відображає майнові права, що ускладнює їх захист.

Одним із ключових викликів є відсутність інтеграції угод із майновими правами з Державним реєстром речових прав на нерухоме майно. О. Завитій зазначає, що сучасні технології, такі як блокчейн, можуть забезпечити прозорість угод із майновими правами, але їх впровадження в Україні стримується відсутністю нормативної бази [4, с. 248]. Міжнародний досвід, зокрема європейський eIDAS Regulation, показує, що цифрові реєстри сприяють спрощенню транзакцій і зниженню ризиків шахрайства [5, р. 78]. В Україні необхідно розробити стандарти для реєстрації майнових прав, щоб забезпечити їх юридичну силу та захист від спорів.

На основі проведеного аналізу пропонується:

Внести зміни до статті 657 ЦКУ, чітко визначивши, що договори купівлі-продажу майнових прав на нерухомість потребують нотаріального посвідчення лише у випадках, коли це прямо передбачено законом.

Уточнити в ЦКУ правовий статус майнових прав як самостійного об'єкта цивільного обороту, розмежувавши їх із речовими правами.

Розробити механізми інтеграції угод із майновими правами з Державним реєстром речових прав, використовуючи цифрові технології, такі як блокчейн, для підвищення прозорості.

Встановити стандарти судового захисту для покупців майнових прав, зокрема щодо спорів із об'єктами незавершеного будівництва, враховуючи міжнародний досвід.

Висновки. Аналіз правової природи майнових прав у договорах купівлі-продажу нерухомості показує, що їх правовий статус в Україні залишається нечітким, що створює ризики для сторін. Порівняльний аналіз із романо-германськими системами (Румунія, Німеччина) підкреслює необхідність чіткого законодавчого визначення та інтеграції з державними реєстрами. Запропоновані рекомендації сприятимуть підвищенню правової визначеності, захисту прав сторін і розвитку ринку нерухомості в Україні.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Цивільний кодекс України: Закон України № 435-IV від 16.01.2003. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №№ 40-44. Ст. 356.
2. Господарський кодекс України: Закон України № 436-IV від 16.01.2003. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 18, № 19-20, № 21-22. Ст. 144.
3. Kossak V., Yakubivskyi I., Oprysko M. Protection of Intellectual Property Rights: Towards Harmonisation of Ukrainian and EU Law. *Global Journal of Comparative Law*. 2021. № 10. P. 221–240.
4. Bachynskyy T., Radeiko R. Legal Regulations of Blockchain and Cryptocurrency in Ukraine. *Hungarian Journal of Legal Studies*. 2019. № 60 (1). P. 3–17.
5. Durovic M., Janssen A. Formation of smart contracts under contract law. *The Cambridge Handbook of Smart Contracts, Blockchain Technology and Digital Platforms*. Cambridge University Press, 2019. P. 61–79.
6. Onufreiciuc R., Stănescu L.-E. Regulation of the Smart Contract in (Romanian) Civil Law. *European Journal of Law and Public Administration*, 2021. № 8(2). P. 95–111.
7. Завитій О. Використання смарт-контрактів на енергетичному ринку України. *Економічний аналіз*. 2023. № 2. С. 247–251.
8. Sjeff van Erp. Which Governance Structure for Law Making Projects Regarding Emerging Technologies? *European Journal of Comparative Law and Governance*. 2020. Vol. 7. P. 1–4.
9. Real Estate Laws and Regulations Germany 2025. URL: https://iclg.com/practice-areas/real-estate-laws-and-regulations/germany?utm_source=chatgpt.com (дата звернення: 31.07.2025).
10. Conditions and obligations relating to the purchase and sale of real estate. URL: <https://verwaltung.bund.de/leistungsverzeichnis/en/rechte-und-pflichten/102837925> (дата звернення: 31.07.2025).
11. Стефанчук М.М. Практика Верховного Суду як індикатор дефектів законодавства України про виконавче провадження. *Університетські наукові записки*. 2019. № 69-70. С. 49–59.