

УДК 347.4

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.91.1.46>

ГАРАНТУВАННЯ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЯКІ БУДУТЬ СПОРУДЖЕНІ В МАЙБУТНЬОМУ: ПРОБЛЕМИ ТА ТЕНДЕНЦІЇ ПРАВОЗАСТОСУВАННЯ

Давидович А.В.,
аспірант кафедри цивільного права
Карпатського національного університету
імені Василя Стефаника
ORCID: 0009-0002-4524-9726
e-mail: andrii.davydovych.22@pnu.edu.ua

Давидович А.В. Гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: проблеми та тенденції правозастосування.

У статті досліджуються правовідносини, що виникають у процесі інвестування в об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, крізь призму правозастосування положень Закону України № 2518-IX «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому». Наголошено на міжгалузевому характері правового регулювання, що охоплює як приватноправові, так і публічно-правові елементи, а також на необхідності коректного визначення юрисдикції спорів. Автор аналізує чинну судову практику, яка лише починає формуватися і наразі не демонструє достатнього рівня системності чи глибини у тлумаченні норм нового законодавства. Звертається увага на випадки помилкового застосування норм Закону № 2518-IX до правовідносин, які виникли до набуття ним чинності, зокрема, до договорів купівлі-продажу майнових прав. Такі підходи визначаються як хибні та такими, що створюють загрозу для єдності та передбачуваності судової практики.

Окрема увага приділена аналізу понятійно-категоріального апарату Закону № 2518-IX, зокрема, розмежуванню між правом власності на об'єкт нерухомості та спеціальним майновим правом, що підлягає державній реєстрації у процесі будівництва. Виявлено проблеми, пов'язані з недотриманням цього розмежування судами, що призводить до правових помилок і суперечностей. Обґрунтовано, що ефективне впровадження Закону № 2518-IX потребує не лише його формального застосування, а й належного розуміння його цілей, термінології та предмета правового регулювання.

У висновках зазначено, що судова практика у цій сфері ще не є сталою, але вже демонструє окремі позитивні прецеденти. Запропоновано низку шляхів удосконалення правозастосування, серед яких: проведення систематичних навчальних заходів для суддів, напрацювання уніфікованих правових позицій Верховним Судом, а також чітке розмежування сфери дії нового закону та загального цивільного законодавства. Також наголошено на необхідності врахування моменту набуття права на виконання будівельних робіт, що безпосередньо впливає на визначення застосовного законодавства. Таким чином, дослідження містить комплексний аналіз актуальних проблем і дає рекомендації, що можуть сприяти підвищенню ефективності судової діяльності в умовах оновленого правового поля.

Ключові слова: речові права, інвестування, майбутній об'єкт нерухомості, спеціальне майнове право, судова практика.

Davydovych A.V. Guaranteeing property rights to real estate objects to be constructed in the future: problems and trends in law enforcement.

The article explores the legal relations arising in the process of investing in real estate objects that are to be constructed in the future, through the lens of the application of the provisions of the Law of Ukraine № 2518-IX «On guaranteeing property rights to real estate objects that will be constructed in the future». Emphasis is placed on the cross-sectoral nature of legal regulation, which encompasses

both private and public law elements, as well as the necessity of correctly determining the jurisdiction over disputes. The author analyzes current judicial practice, which is only beginning to take shape and does not yet demonstrate a sufficient level of consistency or depth in interpreting the provisions of the new legislation. Attention is drawn to cases of erroneous application of the provisions of Law No. 2518-IX to legal relations that arose before it came into force, in particular to contracts for the sale and purchase of property rights. Such approaches are considered erroneous and pose a threat to the unity and predictability of judicial practice.

Special attention is given to the analysis of the conceptual and categorical framework of Law No. 2518-IX, particularly the distinction between ownership rights to a real estate object and the special property right that is subject to state registration during the construction process. The study identifies issues arising from the failure of courts to observe this distinction, which leads to legal errors and inconsistencies. It is substantiated that effective implementation of Law No. 2518-IX requires not only its formal application but also a proper understanding of its objectives, terminology, and the scope of legal regulation.

The conclusions note that judicial practice in this area is not yet well-established, although certain positive precedents have already emerged. A number of pathways for improving legal enforcement are proposed, including: conducting systematic training programs for judges, developing unified legal positions by the Supreme Court, and clearly delineating the scope of the new law from general civil legislation. Emphasis is also placed on the need to consider the moment when the right to carry out construction work is acquired, as this directly affects the determination of applicable legislation. Thus, the study provides a comprehensive analysis of current issues and offers recommendations that may contribute to enhancing the effectiveness of judicial activity within the framework of the updated legal landscape.

Key words: property rights, investment, future real estate object, special property right, judicial practice.

Постановка проблеми. Відносини, що виникають у процесі інвестування у будівництво нерухомості, завжди були та залишаються одними із найбільш складних і ризикових у правовій системі України. Протягом усього періоду існування нашої держави вони супроводжувалися численними проблемами – від неналежного захисту прав інвесторів до зловживань з боку забудовників. Прийняття Закону України «Про гарантування речових прав на об’єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (надалі – Закон № 2518-IX) стало логічним кроком у напрямі врегулювання цих правовідносин та підвищення рівня правової визначеності.

Незважаючи на наявність певної судової практики, що формується за новими правилами, дослідження цих правовідносин у науковій площині все ще залишається недостатнім. Відсутність ґрунтовного аналізу специфіки зобов’язань у межах купівлі-продажу майбутніх об’єктів створює труднощі як у правозастосуванні, так і для теоретиків.

Мета дослідження полягає в аналізі судової практики застосування норм законодавства України у сфері гарантування речових прав на об’єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, та з’ясування її стану, виявлення проблемних аспектів у правозастосуванні і оцінка потенційних шляхів їх вирішення.

Стан опрацювання проблематики. Договірні зобов’язання в цивільному праві досліджувалися багатьма вітчизняними вченими, серед яких Т.В. Блашук, А.Г. Бірюкова, О.А. Беляневич, С.М. Бервено, В.А. Васильєва, А.Б. Гриняк, І.Р. Калаур, В.М. Коссака, В.В. Луць, Н.В. Федорченко та інші. Питання змісту цивільно-правових зобов’язань розкривали у своїх працях також О.С. Яворська, І.В. Спасибо-Фатєєва, А.А. Цибань, В.М. Слома, Ж.В. Завальна та ін.

Попри значну кількість робіт, присвячених загальним питанням цивільно-правових зобов’язань, специфіка правовідносин у сфері купівлі-продажу майбутніх об’єктів нерухомості, як і сам правовий механізм реалізації відповідного договору, лишається поза достатньою увагою науковців. Це обумовлює потребу в системному дослідженні як доктринального, так і практичного аспекту нових правових конструкцій.

Сьогодні ці відносини закономірно досягли стадії правозастосування, у якому особливе місце відведено судовій гілці влади. Саме тому окремої уваги заслуговує питання формування судової практики щодо застосування положень Закону № 2518-IX. Незважаючи на те, що нормативна база набула чинності ще у 2022 році, кількість справ у судах поки що обмежена. Утім, наявні рішення

судів різних інстанцій вже окреслюють підходи до тлумачення та реалізації нових положень, що створює підґрунтя для подальшого розвитку стабільної правозастосовної практики.

Досі не проведено комплексного аналізу таких рішень з боку наукової спільноти. Актуальність вивчення практичного аспекту підсилюється тим, що теоретичні розвідки втрачають ефективність без їхнього прикладного застосування. Вивчення практичної реалізації правовідносин, пов'язаних із купівлею-продажем майбутньої нерухомості, дозволить не лише уточнити наявні правові конструкції, але й сприятиме зниженню правової невизначеності в цій сфері.

Хоча застосування Закону № 2518-IX наразі не характеризується ознаками масовості, ми все ж можемо беззаперечно стверджувати про існування певної кількості судових рішень, ухвалених судами різних інстанцій та юрисдикцій, які закладають основу для поступового розвитку майбутньої правозастосовної практики. Аналіз цих рішень ще не був предметом вивчення представників наукового співтовариства, що логічно обумовлює потребу у заповненні означеної прогалини. Не менш важливе значення має і те, що саме лише теоретичне дослідження проблематики відносин у сфері будівництва нерухомості має відносно невеликий коефіцієнт корисності при ігноруванні практичних аспектів функціонування елементів згаданих відносин.

Виклад основного матеріалу. Законодавство України у сфері гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, становить собою сукупність нормативно-правових актів, що забезпечують належне функціонування інвестиційних відносин, зокрема в частині охорони та захисту прав їх учасників. Структурно воно включає Закон № 2518-IX, Цивільний кодекс України, Закони України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про регулювання містобудівної діяльності» та ін. Положення перелічених законодавчих актів містять елементи як приватноправового, так і публічно-правового характеру. Водночас, варто зазначити, що Закон № 2518-IX, як ключовий нормативно правовий акт у цій сфері, має міжгалузевий характер із вираженням приватноправовим ухилом, який превалює перед, наприклад, компонентом адміністративним. Його слід відносити до категорії спеціального законодавства із захисту прав суб'єктів інвестиційної діяльності. При цьому як відзначає Г.Я. Тріпільський, регулювання гарантій прав інвесторів житлової нерухомості має ще більш спеціальний характер правового регулювання [1, с. 105]

На практиці міжгалузевий характер нормативного регулювання означає, що спори, які виникають між різними за своїм правовим статусом учасниками відносин у досліджуваній нами царині, можуть мати відмінну правову природу (публічну і приватноправову) та, відповідно, юрисдикційно належати до різних видів судочинства – цивільного, господарського та адміністративного. Отже, судова практика, що становить предмет нашої зацікавленості, повинна бути багатовекторною.

Так, у межах адміністративної справи № 420/37042/24 судами першої та апеляційної інстанцій розглядалися позовні вимоги фізичної особи до приватного нотаріуса про визнання нечинною і анулювання реєстраційної дії щодо закриття розділу відносно об'єкта незавершеного будівництва – підземного паркінгу та наземного гаражу відкритого типу, право власності на який зареєстроване за споживчим товариством, та зобов'язання відкрити новий розділ і сформувати нову реєстраційну справу щодо цього об'єкта. Як на підставу позовних вимог позивач, серед іншого, посилався на те, що рішення державного реєстратора прийняте, виходячи із того, що об'єкт незавершеного будівництва було виключено з проєктної документації у зв'язку зі змінами документації на будівництво. Разом з цим, до прийняття оскаржуваного рішення приватний нотаріус не отримував від позивача, як члена (пайовика) споживчого товариства та власника спеціального майнового права, який сплатив ціну майбутнього об'єкта нерухомості, згоди на коригування проєктної документації на будівництво.

Вирішуючи спір між сторонами, суди дійшли висновку про наявність підстав для відмови у задоволенні позовних вимог. Судами констатовано, що нормою пункту 7 частини 12 статті 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» дійсно передбачено обов'язковість отримання згоди власника спеціального майнового права або особи, яка сплатила частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості та на користь якої встановлено обтяження речових прав на такий об'єкт, на виключення майбутнього об'єкта нерухомості з проєктної документації на будівництво. Однак, Закон № 2518-IX пов'язує існування та виникнення у особи спеціального майнового права з його державною реєстрацією у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Оскільки позивач відповідно до Договору асоційованого членства в споживчому товаристві № 130/М від 11.04.2018 сплатив ціну підземного паркінгу і наземного гаражу, однак не мав

zareєстрованого спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості, то підстави для задоволення позовних вимог були відсутні. При цьому органами правосуддя не було встановлено обставин встановлення на користь позивача обтяжень речових прав на частково оплачений позивачем об'єкт. [2, 3].

Щодо господарської юрисдикції, то у межах справи № 917/2038/24 вирішувалося питання наявності підстав для захисту прав приватного підприємства на об'єкти незавершеного будівництва, які на підставі рішення органу місцевого самоврядування були закріплені на праві господарського відання за комунальним підприємством. Однією із підстав для відмови у задоволенні позовних вимог стало те, що позивач не посилався на виникнення у нього спеціального майнового права на об'єкти незавершеного будівництва, а у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відсутні будь-які відомості про реєстрацію такого права за позивачем або будь-якою іншою особою [4, 5].

У цивільній справі № 359/6378/23 у рамках якої розглядалася матеріально-правова вимога про визнання права власності на частку у спільному майні подружжя Київський апеляційний суд за результатами вивчення матеріалів справи відхилив посилання позивача на незастосування судом першої інстанції положень Закону № 2518-IX, адже ним не надано жодного доказу державної реєстрації права власності або спеціального майнового права на спірний будинок у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [6].

Таким чином, викладене вище судження про юрисдикційну різноманітність спорів у досліджуваних відносинах не є безпідставним, відповідає дійсному стану судової практики та засноване на аналізі судових рішень у Єдиному державному реєстрі судових рішень.

За таких умов важливо підкреслити, що при виборі суду, до якого слід звернутися за захистом прав і законних інтересів, позивачам важливо правильно визначити зміст спірних правовідносин та врахувати суб'єктний склад сторін спору. На це звернув увагу Господарський суд Одеської області у справі № 916/3336/24 за позовом фізичної особи до юридичних осіб про визнання за нею спеціального майнового права на квартиру та нежитлове приміщення. Згідно із висновками суду позивач помилково визначив, що між сторонами існує корпоративний спір, вирішення якого віднесено до господарської юрисдикції. За суб'єктним складом правовідносин спір можна було б віднести до юрисдикції господарського суду, адже внаслідок прийняття Закону № 2518-IX позивач став повноправним членом споживчого товариства.

Проте інші два критерії розмежування судової юрисдикції – предмет спору та характер спірних матеріальних правовідносин, свідчать про існування між сторонами не корпоративного, а приватноправового спору. Так, позов подано фізичною особою у зв'язку з невиконанням зобов'язань за інвестиційним договором із посиланням на норми Закону № 2518-IX та з метою захисту прав на нерухоме майно, яке має бути введено в експлуатацію в майбутньому, а тому він повинен бути вирішеним в порядку цивільного судочинства [7].

Узагальнюючи наведені приклади, варто відзначити, що судові правозастосування знаходяться на початковій стадії розвитку. При формулюванні таких висновків ми виходимо із того, що судова практика у сфері гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, незалежно від юрисдикційної належності спору лише починає формуватися, а спори, що постають перед судами, є незначними за складністю, оскільки вимагають застосування декількох прямих і цілком однозначних норм одного закону, а не, наприклад, системного тлумачення приписів спеціального законодавства, його застосування у поєднанні з іншими пов'язаними нормативними актами тощо. Зокрема, в усіх розглянутих випадках ключовим критерієм правової оцінки стало звичайне з'ясування факту державної реєстрації спеціального майнового права, а відсутність відповідного запису у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно цілком очевидно була розцінена судами як одна із підстав для відмови у задоволенні позовних вимог.

Крім того, у публічному доступі поки що відсутні рішення судів, які, наприклад, стосувалися б спеціальних способів захисту спеціальних майнових прав, які передбачені статтею 4 Закону № 2518-IX або ж виконання сторонами зобов'язань за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), які на протигагу тим рішенням, що виявлені нами, засвідчували б поглиблення судової практики у новому для неї напрямку. Вирішення таких спорів, які безпосередньо, а не опосередковано, стосувалися б відносин, що становлять предмет регулювання Закону № 2518-IX, допомогло б проаналізувати дію норм вказаного законодавчого акту на практиці, доповнивши нормативне регулювання висновками органів правосуддя.

Ми усвідомлюємо, що з моменту набрання чинності Законом № 2518-IX минуло відносно небагато часу, тому кількість спорів та, відповідно, рішень і постанов судів залишається незначною. Незалежно від юрисдикції, вона не охоплює навіть півсотні актів вітчизняних судів. Такий стан речей лише підтверджує наш висновок про початок зародження відповідної судової практики. Маємо сміливість припустити, що в майбутньому кількість судових рішень зростатиме, а їх аналіз дозволить не лише виявити сталі підходи у правозастосуванні, але й виявити прогалини та колізії у чинному регулюванні.

У рамках цієї наукової розвідки окремої уваги заслуговують судові рішення щодо договорів купівлі-продажу майнових прав, які були укладені до моменту набрання законної сили Законом № 2518-IX. Так, у вітчизняній практиці простежується тенденція застосування приписів згаданого Закону при вирішенні спорів, що виникли у межах зобов'язальних відносин із купівлі-продажу майнових прав. До прикладу, у межах справи № 751/6532/24 Чернігівський апеляційний суд вирішував спір за позовом фізичної особи про стягнення з товариства грошових коштів, які були сплачені нею за нікчемним правочином – договором купівлі-продажу майнових прав від 2021 року. Залишаючи в силі рішення Деснянського районного суду м. Чернігова про відмову у задоволенні позову, суд апеляційної інстанції послався на положення частини 2 статті 13 Законом № 2518-IX для того, щоб підтвердити відповідність умов нікчемного, на думку позивача, договору вимогам закону в частині зазначення у правочині істотних умов договору [8].

Вирішуючи спір у справі № 367/3867/23 про стягнення надміру сплаченої покупцем вартості квартири, яка була передана продавцем у площі меншій, ніж це було обумовлено договором купівлі-продажу майнових прав від 2019 року, Ірпінський міський суд Київської області послався на норму пункту 10 частини 5 статті 13 Законом № 2518-IX, якою передбачено обов'язок продавця повернути покупцю надміру сплачені кошти у разі якщо фактична загальна площа об'єкта нерухомого майна виявиться меншою за площу, зазначену в договорі купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) [9].

Схожа ситуація склалася і у межах справи № 524/3427/20, предметом якої були матеріально-правові вимоги про зобов'язання привести умови договорів купівлі-продажу майнових прав від 2012 року у відповідність та зобов'язати виконати їх умови в частині передачі квартири. Переглядаючи рішення судів нижчих інстанцій, Верховний Суд також послався на пункт 10 частини 5 статті 13 Закону № 2518-IX [10].

На наше переконання, описаний вище підхід до вирішення спорів є хибним, позаяк він ґрунтується на неправильному розумінні предмета регулювання Закону № 2518-IX, яким виступають відносини щодо цивільного обороту майбутніх об'єктів нерухомості, у тому числі у процесі їх купівлі-продажу, а не щодо відчуження майнових прав, регулювання яких забезпечене загальними положеннями цивільного законодавства. Договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), положення щодо якого акумульовані у статті 13 Закону № 2518-IX, є самостійним та окремим різновидом цивільно-правових договорів зі специфічним предметом. Дії його сторін спрямовані на майбутній об'єкт нерухомості, як особливий об'єкт цивільних прав, а не на певне майнове право.

Таким чином, варто констатувати, що судами було допущено помилки в частині встановлення змісту правовідносин, що дійсно виникли між сторонами спору, внаслідок чого неправильно застосовано норми матеріального права. Звернення до приписів спеціального правового регулювання для вирішення правових спорів, які можуть та повинні були бути вирішені за допомогою приписів законодавства загального, формує негативні підходи у правозастосовній практиці. Ключовою загрозою у цьому є правозастосування Верховного Суду, який відповідно до покладених на нього функцій повинен забезпечувати сталість та єдність судової практики у порядку і способі, визначені процесуальним законом [11], однак яким аналогічно до судів перших інстанцій застосовано норму Закону № 2518-IX щодо договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості до нерелевантних правовідносин.

Вочевидь, подібні ситуації у судовій практиці підлягають усуненню шляхом послідовного розмежування предмета регулювання Закону № 2518-IX та інших актів вітчизняного законодавства. Передусім це має відбуватися через поглиблення знань суддів у сфері гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, та за першої можливості – шляхом формування найвищим судом у системі судустрою України узагальненої та концептуально вивіреної позиції, що забезпечувала б єдність правозастосування.

На противагу описаній негативній тенденції, справедливим буде визнати існування прецедентів правильного правозастосування. Йдеться, наприклад, про рішення Обухівського районного суду Київської області від 18.07.2025 у справі № 372/120/25. Предметом судового розгляду у цій справі були позовні вимоги про розірвання договору купівлі-продажу майнових прав від 2021 року та стягнення сплачених за цим договором грошових коштів, а підставою – обставини того, що відповідач не забезпечив отримання позивачем завершеної будівництвом квартири у строки, які сам відповідач визначив та передбачив у оспорюваному договорі. За результатами розгляду позовних вимог, суд частково їх задовольнив, застосувавши для цього необхідне законодавство та зробивши такий висновок: «...Проаналізувавши встановлені в ході розгляду обставини, суд також не вбачає підстав для застосування при розгляді справи і положень частини 2 статті 13 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»...» [12].

Усі викладені вище твердження необхідно трактувати з урахуванням припису пункту 1 частини 7 статті 21 Закону № 2518-IX, згідно із яким інвестування та фінансування будівництва об'єктів, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано до набрання чинності цим Законом, з використанням коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, здійснюється відповідно до законодавства, яке діяло до набрання чинності цим Законом [13].

З цього випливає, що застосування або незастосування конкретного законодавства залежить від моменту отримання дозволу на виконання будівельних робіт. Якщо такий дозвіл було отримано до 10.10.2022, то положення Закону № 2518-IX не можуть бути керівними, а якщо після вказаної дати – то застосуванню підлягає оновлене нормативне регулювання.

На відповідному часовому розмежуванні неодноразово звертав увагу Київський районний суд м. Полтави у своїх рішеннях від 31.01.2024 у справі № 554/4032/23 [14], від 31.01.2024 у справі № 554/4034/23 [15] та від 13.02.2024 у справі № 554/4035/23 [16], а також Центральний апеляційний господарський суд у постанові від 04.06.2025 у справі № 908/6167/15 (908/3709/23) [17], зазначаючи, що Закон № 2518-IX не може поширюватися на спірні правовідносини, адже відповідач отримав дозвіл на виконання робіт до моменту набрання законної сили вказаним законодавчим актом.

Окрім з'ясування моменту набуття права на виконання будівельних робіт, судам варто також зважати на положення абзацу 4 частини 2 статті 21 Закону № 2518-IX, яким передбачено, що за рішенням замовника будівництва дія цього Закону може бути поширена на об'єкти будівництва та їх складові частини, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто до набрання чинності цим Законом, у порядку та з урахуванням особливостей, визначених Кабінетом Міністрів України у постанові № 596 від 13.06.2023 [13].

Таким чином, у кожному випадку необхідно досліджувати питання наявності відповідного рішення замовника про поширення Закону № 2518-IX. Такий підхід відображений, наприклад, у постанові Київського апеляційного суду від 20.02.2024 у справі № 756/4978/23 [18].

Не відходячи від описаної вище проблематики, не можемо не відмітити і проблему оперування понятійно-категоріальним апаратом, запровадженим з 10.10.2022. Так, у постанові Західного апеляційного господарського суду від 05.08.2025 у справі № 907/312/25 колегія суддів при формулюванні своїх висновків, як і особа, що подала заяву про забезпечення позову, неправильно визначали правовий титул заявника, вказавши таке: «...відповідач не зазначає, що останні перебувають у власності відповідача як майбутні об'єкти нерухомості...» та «...відповідачем не обґрунтовано як накладення арешту на належні ТОВ «Вінербуд» об'єкти нерухомого майна: з реєстраційними номерами об'єктів нерухомого майна 3053690721100, ідентифікатор об'єкта в ЄДЕССБ – 01.22 27829.4861121.20240402.45.6856.45 та 3053634121100, ідентифікатор об'єкта в ЄДЕССБ - 01.2 227854.4861187.20240402.65.2634.61, які перебувають у власності відповідача саме як майбутні об'єкти нерухомості...» [19].

Закон № 2518-IX не допускає можливості реєстрації права власності на майбутній об'єкт нерухомості та натомість передбачає реєстрацію спеціального майнового права на такий об'єкт. Обсяг правомочностей зазначених прав хоча й збігається в частині прав володіння та розпорядження, однак відрізняється, коли мова іде про право користування. Відповідно у описаній вище ситуації правильно говорити про «особу, якій належить речове право на майбутній об'єкт нерухомості» або ж «особу, за якою зареєстроване спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості».

Видається, що проведення освітньо-навчальних заходів для суддів з питань застосування Закону № 2518-IX сприяло б покращенню розуміння ключових аспектів його функціонування та допомогло б покращити ситуацію із використанням нового для національного права законодавства.

Висновки. Отже, судова практика у сфері гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, є багатовекторною в силу міжгалузевого характеру нормативного регулювання та охоплює судові рішення цивільної, господарської та адміністративної юрисдикцій. Наразі вона лише починає зароджуватися, враховуючи незначну кількість судових рішень у досліджуваному нами напрямку, відносно простоту спорів, що постають до вирішення перед судами, поверхневий характер правозастосування: суди, як правило, застосовують декілька прямих і цілком однозначних норм одного закону та не вдаються до системного тлумачення приписів Закон № 2518-IX або ж його застосування у поєднанні з іншими пов'язаними нормативними актами. Такий стан справ обумовлений також незначним часовим проміжком, який минув з моменту набрання чинності Законом № 2518-IX. Наразі незалежно від різновиду юрисдикції судів, судова практика у сфері гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, не охоплює навіть півсотні рішень та постанов українських судів.

Національній судовій практиці притаманна негативна тенденція до застосування приписів Закону № 2518-IX для вирішення спорів, що виникли у межах зобов'язальних відносин із купівлі-продажу майнових прав, які виникли до 10.10.2022. Для її усунення слід поглиблювати знання суддів у сфері гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, а Верховному Суду за першої нагоди варто сформулювати єдину правозастосовну практику.

Що однією проблемою слід вважати неправильне застосування запровадженого Законом № 2518-IX понятійно-категоріального апарату, а її вирішення варто шукати у площині організації освітньо-навчальних заходів для суддів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Тріпільський Г.Я. Перспективи захисту та охорони прав інвесторів житлової нерухомості: судові та позасудові засоби. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія Право*. 2021. № 66. С. 103–107.
2. Рішення Одеського окружного адміністративного суду від 27.01.2025 у справі № 420/37042/24. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/124700228>.
3. Постанова П'ятого апеляційного адміністративного суду від 19.05.2025 у справі № 420/37042/24. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/127441981>.
4. Рішення Господарського суду Полтавської області від 25.03.2025 у справі № 917/2038/24. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/126324011>.
5. Постанова Східного апеляційного господарського суду від 25.06.2025 у справі № 917/2038/24. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/128650487>.
6. Постанова Київського апеляційного суду від 31.03.2025 у справі № 359/6378/23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/126412739>.
7. Ухвала Господарського суду Одеської області від 26.09.2024 у справі № 916/3336/24. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/121991179>.
8. Постанова Чернігівського апеляційного суду від 07.05.2025 у справі № 751/6532/24. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/127227940>.
9. Рішення Ірпінського міського суду Київської області від 23.08.2023 у справі № 367/3867/23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/113005232>.
10. Постанова Верховного Суду від 12.03.2025 у справі № 524/3427/20. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/125933056>.
11. Про судоустрій і статус суддів: Закон України №1402-VIII від 02.06.2016 р. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1402-19#Text>.
12. Рішення Обухівського районного суду Київської області від 18.07.2025 у справі № 372/120/25. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/129084305>.
13. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України № 2518-IX від 15.08.2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20>.

14. Рішення Київського районного суду м. Полтави від 31.01.2024 у справі № 554/4032/23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/116890610>.
15. Рішення Київського районного суду м. Полтави від 31.01.2024 у справі № 554/4034/23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/116878665>.
16. Рішення Київського районного суду м. Полтави від 13.02.2024 у справі № 554/4035/23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/117041503>.
17. Постанова Центрального апеляційного господарського суду від 04.06.2025 у справі № 908/6167/15 (908/3709/23). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/128438978>.
18. Постанова Київського апеляційного суду від 20.02.2024 у справі № 756/4978/23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/117150907>.
19. Постанова Західного апеляційного господарського суду від 05.08.2025 у справі № 907/312/25. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/129520566>.