



СЛОВО НАЦІОНАЛЬНОЇ ШКОЛИ СУДДІВ УКРАЇНИ

Фахове загальнодержавне науково-практичне
та науково-методичне юридичне видання

ISSN 2707-6849

DOI 10.37566/2707-6849-2022-3-4(40-41)

№ 3–4 (40–41) 2022

РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

ОНИЩУК Микола Васильович, ректор Національної школи суддів України, член робочої групи з питань розвитку законодавства про організацію судової влади та здійснення правосуддя Комісії з питань правової реформи, д. ю. н., заслужений юрист України, *шеф редактор журналу (Україна)*

ВОЛОШИН Юрій Олексійович, декан факультету міжнародних відносин Національного авіаційного університету, д. ю. н., професор, заслужений юрист України, *голова Редакційної колегії (Україна)*

БАТЛЕР Вільям Еліот, професор Школи права Університету штату Пенсильванія, професор порівняльного права Університетського коледжу Лондона, закордонний член Національної академії наук України та Національної академії правових наук України (*США*)

БАХМАЙЄР ВІНТЕР Лорена, професор кафедри кримінального права і процесу юридичного факультету університету Комплутенсе (*Королівство Іспанія*)

БЕЛЯНЕВИЧ Олена Анатоліївна, професор кафедри цивільного права і процесу Донецького національного університету імені Василя Стуса, тренер Національної школи суддів України (за сумісництвом), д. ю. н., професор (*Україна*)

БЕРЗІН Павло Сергійович, професор кафедри кримінально-правової політики та кримінального права Навчально-наукового інституту права Київського національного університету імені Тараса Шевченка, д. ю. н., професор (*Україна*)

БЛАЖІВСЬКА Оксана Євгенівна, член Вищої ради правосуддя, д. ю. н., доцент (*Україна*)

БОБРОВНИК Світлана Василівна, завідувач кафедри теорії та історії права та держави Навчально-наукового інституту права Київського національного університету імені Тараса Шевченка, д. ю. н., професор (*Україна*)

БУРІБАЄВ Ермек, проректор по дослідницькій діяльності Казахського національного педагогічного університету імені Абая, д. ю. н., професор (*Республіка Казахстан*)

ГЕТМАНЦЕВ Данило Олександрович, народний депутат України, голова Комітету Верховної Ради України з питань фінансів, податкової та митної політики, професор кафедри фінансового права Навчально-наукового інституту права Київського національного університету імені Тараса Шевченка, тренер Національної школи суддів України (за сумісництвом), президент Асоціації податкових радників, член Європейської асоціації податкових професорів, д. ю. н., професор (*Україна*)

ГОРОДОВЕНКО Віктор Валентинович, суддя Конституційного Суду України, представник України в Консультативній раді європейських суддів при Комітеті Міністрів Ради Європи, тренер Національної школи суддів України (за сумісництвом), д. ю. н., професор, член-кореспондент Національної академії правових наук України, заслужений юрист України (*Україна*)

ГРИЩУК Оксана Вікторівна, суддя Конституційного Суду України, тренер Національної школи суддів України (за сумісництвом), д. ю. н., професор (*Україна*)

ГРИНЮК Володимир Олексійович, професор кафедри кримінального процесу та криміналістики Навчально-наукового інституту права Київського національного університету імені Тараса Шевченка, д. ю. н., доцент (*Україна*)

ІЛЬКОВ Василь Васильович, суддя Дніпропетровського окружного адміністративного суду, тренер Національної школи суддів України (за сумісництвом), д. ю. н., професор (*Україна*)

КАТЕРИНЧУК Катерина Володимирівна, директор Навчально-наукового гуманітарного інституту Таврійського національного університету ім. В. І. Вернадського, тренер Національної школи суддів України (за сумісництвом), д. ю. н., доцент (*Україна*)

КІБЕНКО Олена Рувімівна, суддя Великої Палати Верховного Суду, д. ю. н., професор (*Україна*)

КОВАЛЬСЬКИЙ Віктор Семенович, президент видавничої організації ТОВ «Юрінком Інтер», д. ю. н., професор (*Україна*)

КОПИЛЕНКО Олександр Любимович, народний депутат України, дійсний член (академік) Національної академії наук України та Національної академії правових наук України, д. ю. н., професор (*Україна*)

КОСТИЦЬКИЙ Василь Васильович, дійсний член (академік) Національної академії правових наук України, д. ю. н., професор, заслужений юрист України (*Україна*)

КОСТРУБА Анатолій Володимирович, професор кафедри цивільного права Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника, д. ю. н., професор (*Україна*)

КРАВЕЦЬ Ірина Мирославівна, доцент кафедри господарського права та господарського процесу Навчально-наукового інституту права Київського національного університету імені Тараса Шевченка, к. ю. н. (Україна)

КРАВЧУК Володимир Миколайович, суддя Касаційного адміністративного суду у складі Верховного Суду, член Ради суддів України, д. ю. н., професор (Україна)

КУХАРЄВ Олександр Євгенович, професор кафедри цивільного права та процесу Харківського національного університету внутрішніх справ, тренер Національної школи суддів України (за сумісництвом), д. ю. н., доцент (Україна)

ЛЕВЧЕНКО Катерина Борисівна, Урядова уповноважена з питань гендерної політики, д. ю. н., професор (Україна)

МАЙДАНИК Роман Андрійович, професор кафедри цивільного права Навчально-наукового інституту права Київського національного університету імені Тараса Шевченка, академік Національної академії правових наук України, д. ю. н., професор (Україна)

МАХІНЧУК Віталій Миколайович, заступник директора з наукової роботи Інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, д. ю. н., професор, заслужений юрист України (Україна)

МЕЛЬНИК Роман Сергійович, професор Вищої школи права Університету КАЗГЮУ імені М. С. Нарікбаєва, д. ю. н., професор (Казахстан)

МЕЛЬНИЧУК Ольга Федорівна, завідувач кафедри публічно-правових дисциплін Вінницького державного педагогічного університету імені Михайла Коцюбинського, д. ю. н., професор (Україна)

МІЛІЄНКО Олена Анатоліївна, директор Вінницького навчального центру Національної школи суддів України, д. ю. н. (Україна)

МУЗИКА-СТЕФАНЧУК Оксана Анатоліївна, завідувач кафедри фінансового права Навчально-наукового інституту права Київського національного університету імені Тараса Шевченка, д. ю. н., професор (Україна)

НУСБЕРГЕР Ангеліка, директор Інституту східноєвропейського права Кельнського університету, д. ю. н., професор (Німеччина)

РАДЗИВІЛЮК Валерія Вікторівна, професор кафедри господарського права та господарського процесу Навчально-наукового інституту права Київського національного університету імені Тараса Шевченка, д. ю. н., професор (Україна)

САВЧИН Михайло Васильович, директор Науково-дослідного інституту порівняльного публічного права та міжнародного права Ужгородського національного університету, тренер Національної школи суддів України (за сумісництвом), д. ю. н., професор (Україна)

СМОКОВИЧ Михайло Іванович, голова Касаційного адміністративного суду у складі Верховного Суду, д. ю. н., заслужений юрист України (Україна)

ТВАРОНАВІЧІЄН Агне, професор Інституту публічного права та керівник лабораторії медіації та сталого вирішення спорів (Литовська Республіка)

ФУЛЕЙ Тетяна Іванівна, начальник відділу Національної школи суддів України, к. ю. н., заслужений юрист України (Україна)

ЦУРКАН Михайло Іванович, директор тестологічного центру Національної школи суддів України, відряджений для роботи до Кваліфікаційно-дисциплінарної комісії прокурорів (11.2021-09.2024), суддя Вищого адміністративного суду України у відставці, к. ю. н., заслужений юрист України (Україна)

ШАМРАЙ Оксана Василівна, начальник відділу Національної школи суддів України, к. ю. н., **відповідальний секретар Редакційної колегії** (Україна)

ШЕМШУЧЕНКО Юрій Сергійович, радник при дирекції Інституту держави і права імені В. М. Корецького НАН України, професор, дійсний член (академік) Національної академії наук України та Національної академії правових наук України, д. ю. н., заслужений діяч науки і техніки України (Україна)

ШУКЛІНА Наталія Георгіївна, проректор з науково-дослідної та науково-методичної роботи Національної школи суддів України, к. ю. н., професор, заслужений юрист України (Україна)

ЮРОВСЬКА Галина Валентинівна, суддя Конституційного Суду України, тренер Національної школи суддів України (за сумісництвом), к. ю. н., заслужений юрист України (Україна)

ЗМІСТ

ПРОВІДНА СТАТТЯ НОМЕРА

Тетяна ФУЛЕЙ

Правосуддя у справах щодо воєнних злочинів в Україні:

перші виклики 6

ІСТОРІЯ ДЕРЖАВИ І ПРАВА

Ірина ЛЕСЬ

Становлення інституту досудового слідства

на українських землях (XI – кінець XIX ст.) 30

ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО

Оксана КІРІЯК

Гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна,

які будуть споруджені в майбутньому 38

ЦИВІЛЬНЕ ПРОЦЕСУАЛЬНЕ ПРАВО

Євген СИНЕЛЬНИКОВ

Сучасні напрями розвитку судової практики вирішення спорів

про визначення місця проживання дитини 47

КРИМІНАЛЬНЕ ПРАВО

Наталія АНТОНЮК

Диференціація кримінальної відповідальності

у незакінчених кримінальних правопорушеннях 57

КРИМІНАЛЬНЕ ПРОЦЕСУАЛЬНЕ ПРАВО

Юрій МИРОШНИЧЕНКО

Необхідна нова технологія дослідження доказів

у кримінальному судочинстві 68

Анатолій ЧЕРНЕНКО

Роль Президента України у відстороненні від посади

підозрюваного у вчиненні злочину 78

АДМІНІСТРАТИВНЕ ПРОЦЕСУАЛЬНЕ ПРАВО

Василь ІЛЬКОВ

Застосування принципу верховенства права

в адміністративному судочинстві під час воєнного стану 88

Юрій ЗАДОРЖНИЙ, Галина ЗАДОРЖНЯ

Судовий захист права на громадське обговорення 99

Богдан ЗАДОРЖНИЙ

Судовий захист свободи підприємницької діяльності в Україні 113

ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО

Олег ПОДЦЕРКОВНИЙ

Щодо вирішення проблем примусового звернення стягнення
на частку боржника в товаристві з обмеженою відповідальністю 124

НОВИНИ 135

УДК 347.2/.9:347.214.2|347.447.54

DOI 10.37566/2707-6849-2022-3-4(40-41)-3



Оксана КІРІЯК,

доцент кафедри приватного права юридичного факультету

Чернівецького національного університету

імені Юрія Федьковича, кандидат юридичних наук

ORCID: 0000-0001-8850-805X

ГАРАНТУВАННЯ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЯКІ БУДУТЬ СПОРУДЖЕНІ В МАЙБУТНЬОМУ

Постановка проблеми. Проблема комплексного розуміння та періодизації інституту гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна в цілому, і особливо щодо тих із них, які будуть споруджені в майбутньому, як порівняно нового явища, що стрімко розвивається, досі не отримала належного законодавчого та доктринального розв'язання. Попри це важливість достатнього правового регулювання досліджуваного питання для ефективного функціонування цивільного обігу безсумнівна.

Вступ. Актуальність досліджуваної тематики зумовлена існуючими суперечностями між конституційно задекларованими гарантіями відповідних суб'єктивних прав і галузевими змінами у законодавчому регулюванні гарантування саме речових прав на об'єкти нерухомого майна, що будуть споруджені в майбутньому, а також недосконалою практикою реалізації забезпечувальних заходів і механізмів у площині їхнього втілення правозастосувачами різного рівня. Це детермінує завдання пошуку комплексу способів і засобів, що позитивно впливають на якісний стан правозахисного простору нашої держави відповідно до сучасних глобальних викликів та внутрішньої ситуації.

Чинне українське законодавство про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, нині перебуває у стадії

формування і, за об'єктивними оцінками фахівців, лише частково відповідає інтересам учасників цивільного обігу.

Недостатність науково розробленої теорії проведення моніторингу законодавства і правозастосовної практики в досліджуваній царині, відсутність єдиних підходів до визначення правового статусу ключових гравців ринку нерухомості, прогалини у процедурі реалізації цього інституту також не сприяють його ефективному запровадженню.

Аналіз останніх досліджень, у яких започатковано розв'язання проблеми.

У науці цивільного права завжди особлива увага приділялася питанням речових прав та їх класифікації (Р. Майданик, Д. Спесівцев, Г. Харченко та ін.), проблематиці речових прав на нерухоме майно (О. Білоцький, І. Івашова, М. Мороз та ін.), реєстрації речових прав (М. Городиський, О. Мартинюк, І. Непомняща, О. Яворська та ін.), гарантуванню речових прав на тимчасово окупованих територіях (О. Кармаза, О. Іляшко та ін.) тощо. Окремі аспекти правового регулювання об'єктів незавершеного будівництва ставали предметом самостійних досліджень таких науковців, як О. Зубков, І. Спасибо, І. Кучеренко, М. Галянтич, Р. Майданик, Р. Валеев та ін.

Проте стосовно особливостей формування інституту гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, що будуть споруджені в майбутньому, у спеціалізованій літературі досі спостерігається непослідовний і хаотичний порядок формування науково-теоретичних підходів і розумінь. Більшість із тих небагатьох дотичних досліджень були проведені до внесення істотних змін у цивільне законодавство нашої держави, що негативно впливає на належне застосування чинним норм вітчизняних правових актів і призводить до істотних порушень прав учасників цивільного обігу.

Мета статті полягає у формулюванні власної періодизації основних етапів нормативно-правового регулювання інституту гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому.

Виклад основного матеріалу з обґрунтуванням отриманих результатів.

Важливість належного регулювання ринку нерухомості детермінується багатогранністю тієї ролі, яку вона, як один з ключових ресурсів і фактор економічної безпеки, відіграє для держави в цілому і для кожного пересічного громадянина зокрема. Складність проблеми гарантування прав на ті об'єкти нерухомості, які будуть зведені в майбутньому, посилюється недостатньою розробкою цього питання, що підвищує до нього науково-теоретичний інтерес.

10 жовтня 2022 року набрав чинності Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» від 15.08.2022 р. № 2518-IX (далі – Закон), яким переважну більшість процесів на ринку первинної нерухомості було нотаризовано [1].

Згідно з п. 6 ч. 1 ст. 1 нового Закону майбутнім об'єктом нерухомості є передбачена проектною документацією на будівництво складова частина подільного об'єкта незавершеного будівництва, яка після прийняття в експлуатацію закінчено-

го будівництвом об'єкта стане самостійним об'єктом нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо).

Як бачимо, Закон розрізняє неподільні та подільні об'єкти незавершеного будівництва, а саме:

1) неподільним об'єктом незавершеного будівництва визнається об'єкт нерухомого майна, який буде споруджено в майбутньому (будівля, споруда), щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт та який не прийнято в експлуатацію, за умови, що у складі такого об'єкта відсутні майбутні об'єкти нерухомості. Своєю чергою ці об'єкти також можна додатково класифікувати на неподільні житлові об'єкти незавершеного будівництва (іншими словами, це об'єкти, які, відповідно до класифікатора, належать до будівель житлових) і неподільні нежитлові об'єкти незавершеного будівництва (інакше кажучи, це об'єкти, які, згідно з вимогами класифікатора, належать до будівель нежитлових й інженерних споруд);

2) подільним об'єктом незавершеного будівництва вважається об'єкт нерухомого майна, який буде споруджено в майбутньому (будівля, споруда), щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт та який не прийнято в експлуатацію, за умови, що у складі такого об'єкта проектною документацією на будівництво передбачено не менше двох майбутніх об'єктів нерухомості.

Позитивною рисою чинного законодавства, як відзначає Н. Савенко, є вказівка на те, що покупцю об'єкта незавершеного будівництва має передаватись не будь-яке право на земельну ділянку, а тільки таке, що передбачає можливість використання зазначеної ділянки для будівництва на ній (тобто земельні ділянки, права на які передаються покупцю, мають бути відведені в установленому порядку під забудову) [2]. Принагідно зазначимо, що таке розуміння цілком узгоджується з прогресивним світовим досвідом, адже іноземними науковцями вже давно напрацьовано і апробовано концепції та інструменти, які допомагають визначити позитивні й негативні наслідки їх запровадження з урахуванням конкретної економічної ситуації, узгодженість із приписами інших галузей права, менталітету населення та повноважень господарюючих суб'єктів.

Якщо ж дослідити це питання у ретроспективному розрізі, то первинно воно зазнало нормативної регламентації у тексті ст. 331 ЦК України. Зокрема, нині виключена ч. 4 ст. 331 ЦК України встановлювала, що за заявою заінтересованої особи суд може визнати її власником недобудованого нерухомого майна, якщо буде встановлено, що частка робіт, яка не виконана відповідно до проекту, є незначною. Інакше кажучи, такий підхід законодавця дає змогу виокремити цей *судовий етап* як окрему віху в розвитку процедури законодавчого регулювання гарантій щодо речових прав на об'єкти нерухомого майна, що будуть споруджені в майбутньому. Проте, як слушно наголошували дослідники того періоду, законом не передбачено можливість визнання права власності на новостворене майно та об'єкт незавершеного будівництва в судовому порядку, якщо право власності на таке майно не було зареєстроване раніше в установленому законодавством порядку [3].

Через два роки одночасно із виключенням ч. 4 ст. 331 ЦК України було внесено другий абзац до частини 3 цієї ж статті. Зокрема, установлювалось, що у разі необхідності особа, яка вважається власником матеріалів, обладнання тощо (які були використані в процесі цього будівництва), може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва після проведення державної реєстрації права власності або спеціального майнового права на нього згідно із законом. Саме тому вважаємо за доцільне запропонувати цей період законодавчої регламентації досліджуваного питання охопити назвою *договірний етап*.

Водночас внесення відомостей до Реєстру нерухомих прав здійснювалося відповідно до листа Міністерства юстиції України «Щодо порядку державної реєстрації прав власності на об'єкти незавершеного будівництва» від 10.05.2006 р. № 19-32/1 [4]. Паралельно з цим діяла постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання надання дозволів на виконання підготовчих і будівельних робіт» від 30.09.2009 р. № 1104 [5]. У сукупності ці нормативно-правові акти не були узгодженими між собою. Як слушно наголошує Ю. Корнієнко, така законодавча плутанина на практиці не спрощувала ситуації, а, навпаки, викликала чимало додаткових питань чи ускладнень [6, с. 128].

Зокрема, у практиці нотаріального посвідчення договорів про відчуження об'єктів незавершеного будівництва спочатку Інструкція про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України (втратила чинність у 2012 р.) [7], а згодом Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України [8] закріплювали те, що договір відчуження об'єкта незавершеного будівництва може бути укладено за умови, якщо право власності на нього зареєстровано (абз. 4 ч. 74 Інструкції, п. 4.1 Порядку).

Водночас Порядок передачі у приватну власність громадян незавершених будівництвом будинків садибного типу [9] пов'язував такі юридичні дії виключно з наявністю рішення обласної або районної державної адміністрації за місцем, де укладається відповідна угода (п. 3 Порядку), а щодо регламентації нотаріального посвідчення таких договорів містив відсилку до положень Закону України «Про нотаріат» [10], стаття 55 якого на той час містила положення, ідентичне спочатку Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, пізніше – Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України.

Отже, як бачимо із аналізу законодавства України, яке регулювало порядок обороту незавершеного будівництвом нерухомого майна, за роки незалежності воно не вирізнялося єдиними підходами як до визначення цього процесу, так і до видів об'єктів нерухомості, які підлягали відчуженню. Неузгодженість нормативно-правових актів усіх рівнів, їх відмінне від іншого практичне застосування, а іноді й недотримання чинних законодавчих приписів негативно впливали та суттєво ускладнювали ефективне функціонування ринку нерухомості в нашій державі протягом певного часу. Такий стан справ, безумовно, потребував ретельного теоретичного дослідження, а норми, які регламентували умови та порядок реалізації речових прав на об'єкти нерухомого майна, потребували законодавчого оновлення, що детермінувало прийняття вищезгаданого закону.

Насправді новоприйнятий Закон «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» пропонує зовсім інакший підхід, згідно з яким лише неподільний об'єкт незавершеного будівництва може бути об'єктом права власності, що виникає з моменту державної реєстрації такого права відповідно до вимог Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [11]. Водночас це правило діятиме лише в ситуації, якщо учасникам відповідних правовідносин вдалося одночасно дотриматися таких умов:

1) наявність у замовника будівництва права власності або права користування земельною ділянкою, на якій відбувається спорудження відповідного об'єкта будівництва;

2) набуто право на виконання будівельних робіт;

3) проведено технічну інвентаризацію неподільного об'єкта незавершеного будівництва.

Після набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» природно, що положення Закону України «Про нотаріат» зазнали відповідного редагування і нині цілком узгоджуються зі змістом нового нормативно-правового акта, а отже, так само передають левову частку повноважень саме нотаріусам при посвідченні правочинів щодо відчуження таких об'єктів та інших угод. Зокрема, нотаріальному посвідченню підлягають:

– договір щодо організації та фінансування будівництва об'єкта (ч. 4 ст. 7 Закону «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»);

– договір про відчуження об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості (ч. 4 ст. 11 Закону «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»);

– договір, пов'язаний зі зміною замовника будівництва (ч. 3 ст. 12 Закону «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»);

– правочин щодо другого та наступного відчуження неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості (ч. 2 ст. 14 Закону «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»);

– договір про відступлення прав за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості (ч. 3 ст. 15 Закону «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»);

– договір про встановлення довірчої власності на нерухоме майно, неподільний об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості (ч. 4 ст. 597³ ЦК України);

– договір застави, якщо предметом застави є нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості (ч. 1 ст. 577 ЦК України);

– попередній договір щодо купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва або майбутнього об'єкта нерухомості (абз. 5 ч. 1 ст. 635 ЦК України);

– договір управління нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості (ч. 2 ст. 1031 ЦК України).

Саме тому ми переконані, що крайній етап нормативно-правового регулювання інституту гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, що будуть споруджені в майбутньому, має всі підстави, щоб називатися *нотаріальним*. При посвідченні такого роду правочинів нотаріус, згідно з ч. 3 ст. 46¹ Закону України «Про нотаріат» (нова редакція), має використовувати також відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Державного земельного кадастру та Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва. З січня 2023 року доступ до такого реєстру можливий також через онлайн-сервіс державних послуг «Дія».

Отже, вважаємо, що на основі проведеного нами дослідження є достатньо підстав для формування авторської періодизації основних віх розвитку інституту гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, що будуть споруджені в майбутньому, а саме: 1) судовий етап, 2) договірний етап, 3) нотаріальний етап. Кожен з цих періодів характеризується тим, що основний акцент у нормативному регулюванні досліджуваного питання робився законодавцем на кардинально відмінні інституційні суб'єкти, правовий статус яких зумовлював різні процедури гарантування речових прав об'єктів нерухомості, що були недобудовані або будівництво яких мало відбутися у майбутньому.

Висновки з дослідження і перспективи подальшого наукового пошуку. Підсумовуючи, варто констатувати, що проблема комплексного формування інституту гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, що будуть споруджені в майбутньому, поки що не отримала свого законодавчого та доктринального врегулювання. Саме тому прийняття та набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» № 2518-IX є потужною рушійною силою для запровадження нової системи гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому.

Як було переконливо продемонстровано, українською державою уже проторовано великий шлях у бік посилення інституціоналізації та гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, що будуть зведені в майбутньому. Сучасна ситуація у досліджуваній сфері характеризується співвідношенням порівняно послідовного закріплення основних гарантій реалізації речових прав із вочевидь незадовільним станом їх практичної реалізації, що виражається у неможливості для переважної більшості населення повноцінно користуватися своїми правами, у їх систематичних порушеннях і відсутності надійних механізмів їх відновлення та захисту. Тож стосовно подальшого наукового пошуку можемо зробити впевнений висновок, що у сформованих умовах епіцентр доктринально-правових зусиль має переміститися від формального визнання та констатування речових прав на об'єкти нерухомого майна, що будуть споруджені в майбутньому, до імплементації їх реального гарантування.

Перелік використаних джерел

1. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15.08.2022 року № 2518-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text> (дата звернення: 10.09.2022 року).
2. Савенко Н. В. Місце об'єктів незавершеного будівництва у приватизаційних відносинах. URL: https://dspace.univd.edu.ua/xmlui/bitstream/handle/123456789/7434/MISTsE%20OBIEKTIV%20NEZAVERSHENOGO%20%20BUDIVNYTsTVA%20U%20PRYVATYZATsIINYKh_Savenko_2008.pdf?sequence=1 (дата звернення: 04.01.2023 року).
3. Сауляк Р. В. Об'єкти незавершеного будівництва. URL: <http://dspace.opua.edu.ua/bitstream/handle/11300/20451/%D0%9E%D0%91%E2%80%99%D0%84%D0%9A%D0%A2%D0%98%20%D0%9D%D0%95%D0%97%D0%90%D0%92%D0%95%D0%A0%D0%A8%D0%95%D0%9D%D0%9E%D0%93%D0%9E%20%D0%91%D0%A3%D0%94%D0%86%D0%92%D0%9D%D0%98%D0%A6%D0%A2%D0%92%D0%90.pdf?sequence=1&isAllowed=y> (дата звернення: 04.01.2023 року).
4. Щодо порядку державної реєстрації прав власності на об'єкти незавершеного будівництва: Лист Міністерства юстиції України від 10.05.2006 року № 19-32. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v32_1323-06#Text (дата звернення: 15.09.2022 року).
5. Деякі питання надання дозволів на виконання підготовчих і будівельних робіт: Постанова Кабінету Міністрів України від 30.09.2009 року № 1104. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1104-2009-%D0%BF#Text> (дата звернення: 10.09.2022 року).
6. Корнієнко Ю. І. Право власності на об'єкти незавершеного будівництва. Приватне право і підприємництво. 2016. Вип. 16. С. 128–131.
7. Про затвердження Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: Наказ Міністерства юстиції України від 03.03.2004 року № 20/5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0283-04#Text> (дата звернення: 19.11.2022 року).
8. Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: Наказ Міністерства юстиції України від 22.02.2012 року № 296/5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12#Text> (дата звернення: 15.12.2022 року).
9. Про порядок передачі у приватну власність громадян незавершених будівництвом будинків садибного типу: Постанова Кабінету Міністрів України; Положення від 28.06.1997 року № 637. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/637-97-%D0%BF#Text> (дата звернення: 17.12.2022 р.).
10. Про нотаріат: Закон України від 02.09.1993 року № 3425-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12#top> (дата звернення: 05.12.2022 року).
11. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 року № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 03.10.2022 року).

References

1. *Pro harantuvannia rechovykh prav na obiekty nerukhomoho maina, yaki budut sporudzheni v maibutnomu: Zakon Ukrainy vid 15.08.2022 roku № 2518-IX.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text> (data zvernennia: 10.09.2022 roku).
2. *Savenko N. V. Mistse obektiv nezavershenoho budivnytstva u pryvatyzatsiinykh vidnosynakh.* URL: https://dspace.univd.edu.ua/xmlui/bitstream/handle/123456789/7434/MISTsE%20OBIEKTIV%20NEZAVERSHENOHO%20%20BUDIVNYTsTVA%20U%20PRYVATYZATsIINYKh_Savenko_2008.pdf?sequence=1 (data zvernennia: 04.01.2023 roku).
3. *Sauliak R. V. Obiekty nezavershenoho budivnytstva.* URL: <http://dspace.onua.edu.ua/bitstream/handle/11300/20451/%D0%9E%D0%91%E2%80%99%D0%84%D0%9A%D0%A2%D0%98%20%D0%9D%D0%95%D0%97%D0%90%D0%92%D0%95%D0%A0%D0%A8%D0%95%D0%9D%D0%9E%D0%93%D0%9E%20%D0%91%D0%A3%D0%94%D0%86%D0%92%D0%9D%D0%98%D0%A6%D0%A2%D0%92%D0%90.pdf?sequence=1&isAllowed=y> (data zvernennia: 04.01.2023 roku).
4. *Shchodo poriadku derzhavnoi reiestratsii prav vlasnosti na obiekty nezavershenoho budivnytstva: Lyst Ministerstva yustytysii Ukrainy vid 10.05.2006 roku № 19-32/1.* URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v32_1323-06#Text (data zvernennia: 15.09.2022 roku).
5. *Deiaki pytannia nadannia dozvoliv na vykonannia pidhotovchykh i budivelnykh robot: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 30.09.2009 roku № 1104.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1104-2009-%D0%BF#Text> (data zvernennia: 10.09.2022 roku).
6. *Korniienko Yu. I. Pravo vlasnosti na obiekty nezavershenoho budivnytstva. Pryvatne pravo i pidpriemnytstvo. 2016. Vyp. 16. S. 128–131.*
7. *Pro zatverdzhennia Instruksii pro poriadok vchynennia notarialnykh dii notariusamy Ukrainy: Nakaz Ministerstva yustytysii Ukrainy vid 03.03.2004 roku № 20/5.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0283-04#Text> (data zvernennia: 19.11.2022 roku).
8. *Pro zatverdzhennia Poriadku vchynennia notarialnykh dii notariusamy Ukrainy: Nakaz Ministerstva yustytysii Ukrainy vid 22.02.2012 roku № 296/5.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12#Text> (data zvernennia: 15.12.2022 roku).
9. *Pro poriadok peredachi u pryvatnu vlasnist hromadian nezavershenykh budivnytstvom budynkiv sadybnoho typu: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy; Polozhennia vid 28.06.1997 roku № 637.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/637-97-%D0%BF#Text> (data zvernennia: 17.12.2022 r.).
10. *Pro notariat: Zakon Ukrainy vid 02.09.1993 roku № 3425-XII.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12#top> (data zvernennia: 05.12.2022 roku).
11. *Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen: Zakon Ukrainy vid 01.07.2004 roku № 1952-IV.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (data zvernennia: 03.10.2022 roku).

КІРІЯК О. Гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому.

У статті аналізуються різні віхи законодавчого регулювання проблеми гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому.

У результаті проведеного дослідження запропоновано власну періодизацію основних етапів нормативно-правової регламентації питання гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому.

Ключові слова: нерухомість, гарантування прав, об'єкти нерухомого майна, нерухоме майно, правове регулювання.

KIRIIAK O. Guaranteeing property rights to real estate objects that will be built in the future.

The article analyzes various milestones of legislative regulation of the problem of guaranteeing property rights to real estate objects that will be built in the future.

Ukraine has gone a long way towards strengthening institutionalization and guaranteeing property rights to real estate objects that will be built in the future. The current situation in the researched area is characterized by the ratio of the relatively consistent consolidation of the main guarantees of the property rights realization with the obviously unsatisfactory state of their practical implementation, which is expressed in the impossibility for the majority of the population to fully enjoy their rights, in their systematic violations and in the absence of reliable mechanisms for their restoration and protection. The same with regard to further scientific research, as author confidently conclude, that in the current conditions, the epicenter of doctrinal and legal efforts should shift from the formal recognition and ascertainment of real property rights to real estate objects that will be built in the future, to the implementation of their real guarantee. At the same time, only an indivisible object of unfinished construction can be the object of ownership rights arising from the moment of state registration of such a right in accordance with the requirements of the Law of Ukraine «On State Registration of Property Rights to Real Property and Their Encumbrances».

As a result of the conducted research, the author proposed her own periodization of the main stages of legislative regulation of the issue of guaranteeing property rights to real estate objects that will be built in the future, namely: 1) the judicial stage, 2) the contractual stage, 3) notarial stage. According to the scientist, such an understanding will allow to optimize theoretical research in this area and form a vector for the further development of the investigated challenges.

Key words: real estate, rights guarantee, real estate objects, real estate, legal regulation.

ШАНОВНІ ЧИТАЧІ!

Згідно з наказом Міністерства освіти і науки України від 29 вересня 2014 року № 1081 загальнодержавне науково-практичне та науково-методичне юридичне видання «Слово Національної школи суддів України» включено до Переліку наукових фахових видань України, в яких можуть публікуватися результати дисертаційних робіт на здобуття наукових ступенів доктора і кандидата наук. Журнал внесений до категорії "Б" Переліку наукових фахових видань України (наказ МОН від 14.05.2020 №627)

Цільовою аудиторією журналу є кандидати на посаду судді, судді, працівники органів системи правосуддя, прокуратури, адвокатури, практикуючі юристи, викладачі та студенти юридичних факультетів вищих навчальних закладів тощо.

ВИМОГИ ДО ОФОРМЛЕННЯ НАУКОВИХ СТАТЕЙ

До друку приймаються раніше не опубліковані наукові статті, що мають наукову і практичну цінність, містять глибокий самостійний аналіз сучасних проблем розвитку юридичної науки, законодавства та практики. Обсяг статті, підготовленої одним автором – від 9 до 15 сторінок, у співавторстві (два автори) – від 12 до 20 сторінок (Times New Roman; кегль 14; інтервал 1,5; поля справа, знизу та вгорі – 15 мм, зліва – 30 мм). Наукові статті мають містити усі обов'язкові елементи в такій послідовності:

1. Індекс УДК (Універсальної десятикової класифікації).

2. Інформація про автора або двох співавторів (ім'я, прізвище, по батькові, посада, науковий ступінь, вчене звання, почесне звання України, контактний телефон і електронна адреса). Інформація надається українською і англійською мовами. За наявності, унікальний ідентифікатор ORCID.

3. Назва (заголовними літерами).

4. Текст, що супроводжується посиланнями на використані джерела (порядковий номер джерела із зазначенням сторінки в квадратних дужках у порядку згадування) і містить:

- постановку проблеми та її зв'язок із наукою чи практикою;
- аналіз останніх досліджень, у яких започатковано її розв'язання;
- виділення невирішених раніше частин проблеми;
- формулювання цілей статті;
- виклад основного матеріалу з обґрунтуванням отриманих результатів;
- висновки з дослідження і перспективи подальшого наукового пошуку.

Також автор надає перелік використаних джерел (References) англійською мовою.

5. Перелік використаних джерел (до 20; в порядку появи у тексті посилань; згідно з ДСТУ 8302:2015).

6. Анотації до статті двома мовами (українською та англійською), кожна із яких супроводжується ключовими словами (до десяти), ім'ям, по батькові та прізвищем автора, темою відповідною мовою. Орієнтовний обсяг анотації українською – 250 - 500 друкованих знаків, англійською мовою – від 1800 друкованих знаків. Для перевірки якості перекладу англійської анотації автор надсилає її переклад українською мовою.

Для опублікування статті на адресу відповідального секретаря редакційної колегії направляються такі матеріали:

- електронний примірник статті у форматі *doc
- файл з фотографією автора (співавторів) у форматі *jpg або *tif (не менше 600 dpi);
- витяг із протоколу засідання кафедри про рекомендування статті до друку (для аспірантів, ад'юнктів, докторантів та осіб, які виходять на захист дисертаційного дослідження), а також рецензію наукового керівника. Документи надаються засвідчені у встановленому порядку.

Стаття, яка не відповідає вищезазначеним вимогам, до друку НЕ приймається.

У статтях можуть бути висловлені погляди їхніх авторів, які не збігаються з поглядами членів редакційної колегії. Автор несе персональну відповідальність за додержання ним при підготовці статті норм чинного законодавства (зокрема щодо захисту прав на об'єкти інтелектуальної власності), достовірність викладених відомостей (у тому числі імен і найменувань згаданих у статті фізичних та юридичних осіб), цитат і посилань на літературні джерела та норми актів законодавства, перекладів анотацій та ключових слів до статті.

Засади рецензування

Усі статті, що надходять до редакції журналу «Слово Національної школи суддів України», проходять закрите рецензування. Деперсоналізована редакцією журналу стаття передається на рецензування рецензенту.

Після оцінювання наукової статті рецензент надає висновок:

- рекомендовано статтю до опублікування;
- рекомендовано статтю до опублікування після доопрацювання її автором з урахуванням висловлених зауважень;
- не рекомендовано статтю до опублікування.

Рецензент направляє в редакцію рецензію, підписану звичайним або цифровим електронним підписом.

Наукові статті можуть направлятися на додаткове рецензування. Причинами для повторного рецензування можуть бути:

- заявлена експертом недостатня кваліфікація в питаннях, які розглядаються в науковій статті;
- недостатньо високий рівень первинного експертного висновку;
- гостра дискусійність положень, висловлених у науковій статті.

Редакційна колегія залишає за собою право рецензування, редагування, скорочення та відхилення статей. У разі відмови у публікації статті редакція не вступає в дискусію з авторами наукових статей.

Із прикладом оформлення наукової статті автори можуть ознайомитися на сайті журналу «Слово Національної школи суддів України» в рубриці «Архів номерів».

З електронними версіями номерів фахового загальнодержавного науково-практичного та науково-методичного юридичного видання «Слово Національної школи суддів України» можна ознайомитись на офіційному сайті видання: slovo.nsj.gov.ua

Контактна інформація:

Поштова адреса: 01032, м. Київ, вул. Жиянська, буд. 120 А

E-mail: metod.vrj@ukr.net; metod.vrj@nsj.gov.ua

**тел. (044) 597-09-28 – відповідальний секретар редакційної колегії,
начальник відділу Національної школи суддів України, к. ю. н. Оксана Шамрай**



**Редакція фахового загальнодержавного науково-практичного та науково-методичного юридичного журналу «Слово Національної школи суддів України»
запрошує бажаючих опублікувати власну наукову статтю в журналі.
ПУБЛІКАЦІЯ СТАТЕЙ БЕЗКОШТОВНА!**

Періодичність виходу – 4 рази на рік.

Передплатний індекс 68479

www.slovo.nsj.gov.ua

Заснований

3 травня 2012 року

Реєстраційне свідоцтво

серія КВ № 19048-7838Р

**Включений до переліку наукових
фахових видань України**

Наказом Міністерства освіти і науки

України від 14.05.2020 року

№ 627 внесений до категорії "Б"

Засновник

**НАЦІОНАЛЬНА ШКОЛА СУДДІВ
УКРАЇНИ**

Адреса засновника

вул. Жилианська, 120А, м. Київ, 01032

тел.: (044) 597-09-28

e-mail: metod.vrj@ukr.net

© Національна школа суддів України

Видається

чотири рази на рік

Головний редактор

Юрій Волошин

Шеф редактор

Микола Оніщук

Відповідальна за випуск

Оксана Шамрай

Редактори

Людмила Андрусів

Ольга Кузьміна

Дизайн та верстка

Сердюк Л. В.

Віддруковано:

ТОВ «505»

Адреса

м. Житомир,

вул. М. Бердичівська, 17а

тел.: +38 (063) 101-22-33,

e-mail: polygraphyinz@gmail.ua

*Свідоцтво про внесення суб'єкта
видавничої справи
до Державного реєстру
видавців, виготівників
і розповсюджувачів
видавничої
продукції України
серія ДК № 5609
від 21.09.2017*

*Рекомендовано до друку Науково-методичною радою Національної школи суддів України
(протокол №2 від 05.06.2023 року)*

*Підписано до друку 05.06.2023 року. Формат 70x100/16. Папір офсетний.
Тираж 350 прим. Зам. № 696*