

**Закон України "Про  
гарантування речових прав на  
об'єкти нерухомого майна, які  
будуть споруджені в  
майбутньому".  
Науково-практичний  
коментар**

У виданні представлено постатейне тлумачення положень Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

У книзі розкрито основні характеристики об'єктів нерухомого майна, що будуть споруджені в майбутньому, з урахуванням їх поділу на неподільні об'єкти незавершеного будівництва, подільні об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості, наведено численні таблиці і схеми, що спрощують розуміння процесів залучення коштів для фінансування будівництва, взаємодію між суб'єктами правовідносин, які виникають у зв'язку з будівництвом об'єкта нерухомого майна, що буде споруджений в майбутньому, проведено глибокий аналіз чинного законодавства України, судової практики, розкрито значення багатьох визначень і понять.

Видання розраховане на нотаріусів, адвокатів, державних реєстраторів, юристів, спеціалістів юридичних служб підприємств та організацій усіх форм власності, працівників органів юстиції, науковців, викладачів, аспірантів і студентів вищих навчальних закладів, а також може бути корисним будь-яким іншим особам, хто цікавиться питаннями будівництва і речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому.

*Коротюк М. Г., Коротюк О. В.*

**Закон України**  
**«ПРО ГАРАНТУВАННЯ**  
**РЕЧОВИХ ПРАВ НА ОБ'ЄКТИ**  
**НЕРУХОМОГО МАЙНА,**  
**ЩО БУДУТЬ СПОРУДЖЕНІ**  
**В МАЙБУТНЬОМУ»**

*Науково-практичний коментар*

Київ,  
ОВК,  
2023

УДК 347.214.2:624]:340.132.6](477)(094.5)

К68

Автори:

**Коротюк Михайло Геннадійович,**

адвокат, голова юридичної компанії «Український юридичний союз»,

**Коротюк Оксана Вікторівна,**

доктор юридичних наук, професор кафедри приватного права

Державного податкового університету,

приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу

**К68 Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»** : науково-практичний коментар / М. Г. Коротюк, О. В. Коротюк. – К. : ОВК, 2023. – 230 с.

ISBN 978-617-7931-42-2

У виданні представлено постатейне тлумачення положень Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому». У книзі розкрито основні характеристики об'єктів нерухомого майна, що будуть споруджені в майбутньому, з урахуванням їх поділу на неподільні об'єкти незавершеного будівництва, подільні об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості, наведено численні таблиці і схеми, що спрощують розуміння процесів залучення коштів для фінансування будівництва, взаємодію між суб'єктами правовідносин, які виникають у зв'язку з будівництвом об'єкта нерухомого майна, що буде споруджений в майбутньому, проведено глибокий аналіз чинного законодавства України, судової практики, розкрито значення багатьох визначень і понять.

Видання розраховане на нотаріусів, адвокатів, державних реєстраторів, юристів, спеціалістів юридичних служб підприємств та організацій усіх форм власності, працівників органів юстиції, науковців, викладачів, аспірантів і студентів вищих навчальних закладів, а також може бути корисним будь-яким іншим особам, хто цікавиться питаннями будівництва і речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому.

*Без письмового дозволу видавництва забороняється відтворення цієї книги повністю або частково будь-якими способами та в будь-якій формі, у тому числі в мережі Інтернет.*

ISBN 978-617-7931-42-2

© Автори, 2023

© ОВК, 2023

## ЗМІСТ.

ЗАКОН УКРАЇНИ «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» № 2518-IX від 15.08.2022 року .....	5
Стаття 1. Визначення термінів. ....	6
Стаття 2. Обороздатність об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості.....	25
Стаття 3. Право власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва. ....	28
Стаття 4. Спеціальне майнове право. ....	36
Стаття 5. Особливості державної реєстрації зміни об'єкта незавершеного будівництва, об'єкта нерухомого майна. ....	66
Стаття 6. Особливості залучення коштів для будівництва об'єкта нерухомого майна. ....	87
Стаття 7. Договір щодо організації та фінансування будівництва об'єкта.....	101
Стаття 8. Розкриття інформації про подільний об'єкт незавершеного будівництва (багатоквартирний будинок). ....	107
Стаття 9. Гарантійна частка.....	121
Стаття 10. Право першого відчуження, передачі у довірчу власність як спосіб забезпечення виконання зобов'язань щодо об'єкта незавершеного будівництва та майбутнього об'єкта нерухомості. ....	130
Стаття 11. Особливості відчуження, передачі у довірчу власність як способу забезпечення виконання зобов'язань та обтяження речових прав на об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості.....	134
Стаття 12. Особливості вчинення правочинів, пов'язаних із зміною замовника будівництва. ....	147
Стаття 13. Договір купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж). ....	154
Стаття 14. Друге та наступні відчуження неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості. ....	172

Стаття 15. Особливості відступлення прав за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості, щодо якого сплачено частково ціну та зареєстровано обтяження речових прав на користь покупця. ....	183
Стаття 16. Державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно зареєстровано право власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва або спеціальне майнове право на неподільний об'єкт незавершеного будівництва чи майбутній об'єкт нерухомості. ....	188
Стаття 17. Взаємодія продавця за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта нерухомого майна / майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) та власника об'єкта нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта. ....	193
Стаття 18. Розірвання договору купівлі-продажу неподільного об'єкта нерухомого майна / майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж). ....	202
Стаття 19. Ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, об'єкта нерухомого майна. ....	213
Стаття 20. Спадкування об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право. ....	214
Стаття 21. Прикінцеві та перехідні положення. ....	216

Науково-практичне видання

Автори:

**Коротюк Михайло Геннадійович,**

адвокат, голова юридичної компанії «Український юридичний союз»,

**Коротюк Оксана Вікторівна,**

доктор юридичних наук, професор кафедри приватного права

Державного податкового університету,

приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу

**Закон України «Про гарантування речових прав  
на об'єкти нерухомого майна,  
які будуть споруджені в майбутньому»**

Оригінал-макет виготовлено Видавництвом «ОВК».

Комп'ютерна верстка – Л. М. Менчинська

Підписано до друку 26.05.2023 р. Формат 60 x 90 1/16.

Папір газетний. Гарнітура Times.

Ум. друк. арк. 18,68. Обл.-вид. арк. 20,95.

Тираж 1000 прим. Зам. № 32/05. Ціна договірна.

**Видавництво «ОВК»**

04212, м. Київ, вул. Зої Гайдай, буд. 5,

тел. 044-428-01-74, e-mail: office@owk.com.ua,

сайт: <http://owk.com.ua>

(Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи  
до Державного реєстру видавців, виготівників і розповсюджувачів  
видавничої продукції – серія ДК № 4570 від 17.06.2013 року)

**Віддруковано**

на власних потужностях видавництва.

Типографія Видавництва «ОВК»:

04074, м. Київ, вул. Коноплянська, 16 Б.

# Книги, які можуть вас зацікавити



Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Алгоритм роботи нотаріуса: практичний посібник



Інвестування в нерухомість: зразки документів



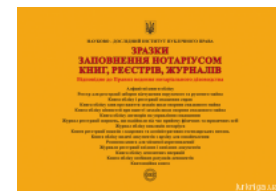
Договори: зразки нотаріальних документів



Реєстр пошкодженого та знищеного майна. Алгоритм роботи нотаріуса



Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Алгоритм роботи нотаріуса. Поділ об'єкта нерухомого майна



Зразки заповнення нотаріусом книг, реєстрів, журналів

Перейти до галузі права  
Нотаріальне право





[Перейти на сайт →](#)