

УДК 347.27

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.03.1.32>

ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА

Герц А.А.,

*доктор юридичних наук, професор,
професор кафедри цивільного права та процесу
юридичного факультету
Львівського національного університету імені Івана Франка
ORCID: 0000-0002-3310-3159*

Зборівський Ю.-А.Я.,

*доктор філософії в галузі права,
асистент кафедри цивільного права та процесу
юридичного факультету
Львівського національного університету імені Івана Франка
ORCID: 0009-0003-2727-1214*

Герц А.А., Зборівський Ю.-А.Я. Цивільно-правове регулювання об'єктів незавершеного будівництва.

Цивілісти приділяють значну увагу концепції об'єктів незавершеного будівництва, оскільки це питання залишається актуальним у контексті сучасного правового регулювання будівельної галузі в Україні. Важливо зазначити, що недобудови створюють не лише соціально-економічні проблеми, але й правові ризики, включаючи труднощі з обліком, визначенням права власності та рішеннями щодо подальшого використання чи знесення таких об'єктів. Безперечно, чинне українське законодавство містить суперечності та прогалини в регулюванні правового статусу незавершених будівельних об'єктів, що призводить до зниження ефективності державного нагляду та перешкоджає реалізації інвестиційних можливостей.

Стаття присвячена комплексному дослідженню правового регулювання об'єктів незавершеного будівництва в Україні. Актуальність даної теми зумовлена необхідністю забезпечення належного правового захисту об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості, а також встановлення чіткої процедури державної реєстрації речових прав на ці об'єкти.

Досліджено правову природу об'єкта незавершеного будівництва як специфічного об'єкта цивільних прав. Визначено, що об'єкт незавершеного будівництва має подвійну правову природу – з одного боку, він є самостійним об'єктом цивільного обороту, а з іншого – тимчасовим станом нерухомого майна, яке перебуває в процесі створення.

Особливу увагу приділено аналізу спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва та майбутній об'єкт нерухомості як особливого виду речового права, запровадженого для захисту інтересів інвесторів у будівництві. Досліджено порядок державної реєстрації такого права, його ознаки та особливості.

Проаналізовано правовий режим подільних та неподільних об'єктів незавершеного будівництва, особливості державної реєстрації права власності та інших речових прав на такі об'єкти, а також механізм трансформації прав на об'єкт незавершеного будівництва в права на закінчений будівництвом об'єкт нерухомості.

Виявлено основні прогалини та колізії у чинному законодавстві, що ускладнюють правовий обіг зазначених об'єктів. Розглянуто договори, які найчастіше укладаються щодо незавершеного будівництва.

У результаті дослідження запропоновано напрями удосконалення чинного законодавства, включаючи уніфікацію підходів до визначення правового режиму об'єктів незавершеного будівництва.

Ключові слова: будівля, державна реєстрація, земельна ділянка, інвестиції, майбутній об'єкт нерухомості, неподільний об'єкт незавершеного будівництва, нерухомість, об'єкт незавершеного будівництва, подільний об'єкт незавершеного будівництва, речові права, споруда.

Hertz A.A., Zborivskyi Y.-A.Y. Civil law regulation of unfinished construction objects.

Civilians pay considerable attention to the concept of unfinished construction sites, as this issue remains relevant in the context of modern legal regulation of the construction industry in Ukraine. It is important to note that unfinished construction creates not only socio-economic problems, but also

legal risks, including difficulties with accounting, determining ownership and decisions on the further use or demolition of such sites. Undoubtedly, the current Ukrainian legislation contains contradictions and gaps in regulating the legal status of unfinished construction sites, which leads to a decrease in the effectiveness of state supervision and hinders the implementation of investment opportunities.

The article is devoted to a comprehensive study of the legal regulation of construction in progress in Ukraine. The relevance of this topic is stipulated by the need to ensure proper legal protection of construction in progress and future real estate objects, as well as to establish a clear procedure for state registration of property rights to these objects.

The author examines the legal nature of an asset under construction as a specific object of civil rights. It is determined that an object of unfinished construction has a dual legal nature - on the one hand, it is an independent object of civil turnover, and on the other hand, it is a temporary state of real estate which is in the process of creation.

Particular attention is paid to the analysis of the special property right to an object under construction and a future real estate object as a special type of property right introduced to protect the interests of investors in construction. The author examines the procedure for state registration of such a right, its features and characteristics.

The author analyzes the legal regime of divisible and indivisible objects of construction in progress, peculiarities of state registration of ownership and other real rights to such objects, and the mechanism of transformation of rights to an object of construction in progress into rights to a completed real estate object.

The author identifies the main gaps and conflicts in the current legislation that complicate the legal circulation of these objects. The author analyzes the contracts most often concluded in relation to construction in progress.

As a result of the study, the author suggests areas for improvement of the current legislation, including unification of approaches to determining the legal regime of construction in progress.

Key words: building, state registration, land plot, investment, future real estate object, indivisible object of unfinished construction, real estate, object of unfinished construction, divisible object of unfinished construction, real rights, structure.

Постановка проблеми. Вчені-цивілісти акцентують особливу увагу на актуальності поняття об'єктів незавершеного будівництва, адже дана проблематика залишається важливою в умовах сучасного правового регулювання містобудівної діяльності в Україні. Варто звернути увагу на те, що об'єкти незавершеного будівництва створюють численні не лише соціально-економічні, але і правові ризики, зокрема ускладнення в питаннях обліку, прав власності, можливість подальшого використання або демонтажу таких об'єктів. Безумовно, чинне законодавство України містить колізії та прогалини в регулюванні правового статусу об'єктів незавершеного будівництва, відповідно це призводить до зниження ефективності державного контролю і перешкоджає реалізації інвестиційного потенціалу.

Мета дослідження. Метою статті є комплексний аналіз чинного законодавства України з метою дослідження об'єктів незавершеного будівництва та формування подальших шляхів уніфікації правового регулювання їх статусу, обліку, механізму введення в експлуатацію.

Стан опрацювання проблематики. Проблематика об'єктів незавершеного будівництва неодноразово ставала предметом наукових досліджень таких відомих вчених, як: В.І. Борисова, В.А. Васильєва, М.К. Галянич, О.В. Дзера, А.С. Довгерт, В.М. Коссак, О.В. Кохановська, В.М. Кравчук, І.М. Кучеренко, В.В. Луць, І.І. Пучковська, С.І. Шимон, Є.О. Харитонов та ін. Безумовно, тема дослідження залишається вельми актуальною в силу процесів законодавчої трансформації, які мають місце у нашій державі.

Виклад основного матеріалу. Проблематика правового режиму об'єктів незавершеного будівництва є надзвичайно актуальною для цивільного права України. Такі об'єкти займають проміжний стан між матеріалами, з яких вони зведені, та повноцінними об'єктами нерухомості. Протягом тривалого часу правове регулювання незавершеного будівництва було фрагментарним. ЦК України та інші акти визнавали існування таких об'єктів, але не надавали вичерпних відповідей щодо можливості їх відчуження чи застави. Водночас економічні реалії вимагали правових механізмів для залучення інвестицій у будівництво та захисту прав інвесторів (покупців майбутнього житла).

ЦК України не містить прямого визначення поняття «об'єкт незавершеного будівництва», проте виходячи зі змісту норм можна визначити його характерні ознаки. Об'єкт незавершеного будівництва – це нерухома річ (будівля, споруда або інший капітальний об'єкт), створення якої розпочато та триває, але не завершено в установленому порядку. Таким об'єктом є будівля або споруда, на спорудження якої видано належний дозвіл, здійснюються будівельні роботи та витрати, але об'єкт

ще не прийнято в експлуатацію згідно з вимогами закону. Таким чином, об'єкт незавершеного будівництва фактично являє собою матеріально виражену сукупність будівельних матеріалів і конструкцій, частково зведену на земельній ділянці, що робить її нерухомою річчю. Ст. 181 ЦК України визначає, що до нерухомих речей належать, зокрема, об'єкти, розташовані на земельній ділянці і переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [1].

Цивільно-правовий режим об'єкта незавершеного будівництва характеризується тим, що до завершення його створення права власності на сам об'єкт у будівництві ще не виникає. Частина 3 статті 331 ЦК України прямо встановлює, що до завершення будівництва (створення майна) особа, яка здійснює будівництво, вважається власником лише матеріалів, обладнання та інших речей, що були використані в процесі цього будівництва. Інакше кажучи, незавершена будівля як єдине ціле до певного моменту не розглядається законодавством як окремий об'єкт цивільних прав – натомість право власності поширюється на складові цього об'єкта (будівельні матеріали, конструкції тощо), які належать забудовнику (замовнику будівництва). Такий підхід забезпечує правову визначеність на стадії будівництва: доки об'єкт не зведено, унеможливорюється повноцінний оборот цього об'єкта як нерухомості, аби уникнути невизначеності з його правовим статусом.

Водночас чинне законодавство передбачає умови, за яких об'єкт незавершеного будівництва може набувати статусу самостійного об'єкта права ще до фактичного завершення будівельних робіт. Зокрема, через державну реєстрацію права власності на об'єкт незавершеного будівництва. Проведення такої реєстрації фактично визнає за об'єктом статус окремого нерухомого майна, що перебуває в цивільному обігу.

Згідно з ч. 2 ст. 331 ЦК України, право власності на новостворене нерухоме майно виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо ж законодавством або договором передбачено необхідність прийняття цього майна до експлуатації, право власності виникає з моменту такого прийняття (тобто офіційного введення об'єкта в експлуатацію). Крім того, якщо відповідно до закону право власності на нерухоме майно підлягає державній реєстрації, то моментом виникнення права власності є момент державної реєстрації. Таким чином, для капітальних об'єктів нерухомості передбачається, що право власності остаточно оформлюється лише після завершення будівництва та виконання визначених законом процедур – прийняття в експлуатацію та/або державної реєстрації права. Стосовно об'єктів незавершеного будівництва специфіка полягає в тому, що такі об'єкти ще не досягли стадії завершення будівництва, а отже, за загальним правилом, право власності на «нову річ» (цілісний об'єкт) ще не настало.

Як зазначалося, ч. 3 ст. 331 ЦК України закріплює, що до завершення будівництва особа володіє лише матеріалами та устаткуванням, використаними в процесі зведення. Водночас ця ж норма містить важливе положення, яке відкриває можливість цивільного обороту об'єкта, що ще будується: особа за необхідності може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва після здійснення державної реєстрації права власності на нього. Тобто, забудовник (замовник) має право продати, обміняти, передати в іпотеку або іншим чином відчужити об'єкт незавершеного будівництва, але виключно за умови, що попередньо він зареєстрував на себе право власності на цей об'єкт у встановленому законом порядку. Однак слід підкреслити, що реєстрація права – це не обов'язок, а право забудовника. До моменту завершення робіт і прийняття об'єкта в експлуатацію забудовник може і не реєструвати окремо право на такий об'єкт, якщо не планує його відчужувати чи обтяжувати. У такому разі об'єкт залишатиметься в статусі сукупності матеріалів, а повноцінне право власності на будівлю виникне вже після її завершення та офіційного введення в експлуатацію (і, відповідно, реєстрації завершеного об'єкта). Якщо ж виникла необхідність здійснити правочин із незавершеним будівництвом (наприклад, продати його інвестору, передати як внесок або заставу), закон надає можливість попередньо зареєструвати право власності на такий об'єкт як на окрему річ і вже потім розпорядитися ним.

Державна реєстрація права власності на об'єкти нерухомого майна є обов'язковою умовою для набуття та реалізації цього права, що впливає як із положень ЦК України, так і Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Згідно з ч. 2 ст. 3 цього Закону, речові права на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації, виникають, змінюються та припиняються з моменту такої реєстрації [2]. Таким чином, якщо закон вимагає реєстрації права власності на новостворений об'єкт (як у випадку нерухомості), саме акт державної реєстрації є юридичним фактом, що завершує оформлення права власності на нього. У контексті об'єктів незавершеного будівництва це означає, що право власності на такий об'єкт має бути зареєстроване у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Державній реєстрації підлягає також спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва та майбутній об'єкт нерухомості. Це новий вид речового права, який був запроваджений для захисту інтересів інвесторів у будівництві.

Державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, яка проводиться вперше, здійснюється виключно за замовником будівництва.

Майбутній об'єкт нерухомості, згідно норм чинного законодавства - це передбачена проектною документацією на будівництво складова частина подільного об'єкта незавершеного будівництва, яка після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стане самостійним об'єктом нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо). Майбутні об'єкти нерухомості поділяються на майбутні об'єкти житлової нерухомості (квартира, інше житлове приміщення тощо) та майбутні об'єкти нежитлової нерухомості (гаражний бокс, інше нежитлове приміщення, машиномісце тощо).

Отже, Закон розрізняє поняття «об'єкт незавершеного будівництва» та «майбутній об'єкт нерухомості». Аналіз відповідних положень дозволяє зробити висновок, що майбутній об'єкт нерухомості – це об'єкт, який буде створений у майбутньому після завершення будівництва, а об'єкт незавершеного будівництва – це об'єкт, будівництво якого вже розпочато, але не завершено. Останніми змінами законодавства також введено важливе розмежування понять неподільного та подільного об'єкта незавершеного будівництва, що впливає на порядок реєстрації прав. Подільний об'єкт незавершеного будівництва – це об'єкт, який складається з окремих частин, що можуть бути самостійними об'єктами нерухомості після завершення будівництва (наприклад, багатоквартирний будинок), а неподільний об'єкт незавершеного будівництва – це об'єкт, який не можна поділити на окремі частини без втрати його цільового призначення (наприклад, індивідуальний житловий будинок).

Варто проаналізувати положення Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» [3], який містить визначення неподільного об'єкта незавершеного будівництва, як об'єкта 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. Неподільні об'єкти незавершеного будівництва поділяються на неподільні житлові об'єкти незавершеного будівництва (об'єкти, які відповідно до класифікатора відносяться до будівель житлових) та неподільні нежитлові об'єкти незавершеного будівництва (об'єкти, які відповідно до класифікатора відносяться до будівель нежитлових та інженерних споруд). І також визначення подільного об'єкта незавершеного будівництва, як об'єкта 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.

Відповідно до чинних норм, об'єктом права власності може бути лише неподільний об'єкт незавершеного будівництва. Законодавець забороняє державну реєстрацію права власності на подільні об'єкти незавершеного будівництва, а також на майбутні об'єкти нерухомості (ті самі складові подільного об'єкта, як-от окремі квартири, до завершення будови) [3]. Ці положення пов'язані з впровадженням інституту спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості: для захисту інвесторів у житлове будівництво закон визначив, що в багатоквартирних забудовах право власності на кожен окрему квартиру не може реєструватися до завершення всього будівництва. Натомість, якщо будинок будується після 2022 року і продаж квартир відбувається на етапі будівництва, забудовник зобов'язаний зареєструвати на кожен таку квартиру спеціальне майнове право (похідне речове право, що гарантує інвестору закріплення його майбутньої власності). Практичний зміст цього обмеження полягає у тому, що, скажімо, забудовник багатоквартирного будинку не може зареєструвати за собою право власності на «незавершений будинок» як єдиний об'єкт, оскільки в його складі є майбутні квартири (подільні об'єкти) – право на них виникатиме окремо після введення будинку в експлуатацію. Відповідно, до завершення такого будівництва оборотоздатність забезпечується через інші правові інструменти, але не через класичну реєстрацію права власності на недобудову. Натомість у випадку індивідуального (неподільного) об'єкта – наприклад, приватного житлового котеджу – забудовник може зареєструвати право власності на об'єкт незавершеного будівництва і відчужити його цілком, якщо виникне така потреба.

Державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано право власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва чи спеціальне майнове право на неподільний об'єкт незавершеного будівництва або майбутній об'єкт нерухомості, здійснюється автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру прав у день отримання з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва відомостей про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

Отже, право власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва виникає відповідно до закону з моменту державної реєстрації такого права.

Державна реєстрація права власності на неподільний об'єкт незавершеного будівництва здійснюється, якщо одночасно дотримано такі вимоги:

- 1) наявність у замовника будівництва права власності/права користування земельною ділянкою, на якій споруджується відповідний об'єкт;
- 2) набуто право на виконання будівельних робіт;
- 3) проведено технічну інвентаризацію неподільного об'єкта незавершеного будівництва.

Для проведення державної реєстрації прав на об'єкт незавершеного будівництва необхідно подати відповідну заяву та документи, що підтверджують набуття, зміну або припинення речових прав. Після подання необхідних документів та перевірки реєстратором, у Державному реєстрі речових прав здійснюється запис про право власності на об'єкт незавершеного будівництва за заявником. З цього моменту, як вже зазначалося, об'єкт незавершеного будівництва набуває цивільної оборотоздатності. Фактично державна реєстрація «переводить» об'єкт із категорії будматеріалів у категорію нерухомого майна, що є самостійним об'єктом права.

Варто зазначити, що реєстрації підлягають не лише права власності, а й обтяження таких об'єктів. Відповідно до Закону про державну реєстрацію, іпотека, інші речові права чи обтяження щодо нерухомого майна (в тому числі незавершеного будівництва) також підлягають державній реєстрації у встановленому порядку. Зокрема, після реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва його можна передавати в іпотеку; договір іпотеки підлягатиме реєстрації як обтяження права власності на цей об'єкт.

З метою недопущення порушення норм законодавства при здійсненні реєстрації прав власності на об'єкти незавершеного будівництва до бюро технічної інвентаризації обов'язково слід подавати дозвіл на виконання будівельних робіт. Цей документ видається, зокрема, на підставі проектно-кошторисної документації, що включає в себе також кошторис будівництва.

Враховуючи вищенаведене та зважаючи на те, що реєстратор у своїх діях керується виключно чинним законодавством України, для реєстрації прав власності на об'єкти незавершеного будівництва, необхідно подавати:

- 1) державний акт на право власності або постійного користування земельною ділянкою, що посвідчує право власності або постійного користування земельною ділянкою юридичною чи фізичною особою, виданий в установленому порядку або договір оренди земельної ділянки;
- 2) проектно-кошторисну документацію. У реєстраційній справі залишаються копії тих матеріалів проектно-кошторисної документації, що є необхідними для ідентифікації об'єкта незавершеного будівництва та прийняття реєстратором рішення про державну реєстрацію об'єкта незавершеного будівництва, зокрема, коротка характеристика об'єкта незавершеного будівництва (будови) та його склад, відомості про черговість будівництва та пускові комплекси, а також перелік будинків та споруд, що проектується у складі комплексу;
- 3) дозвіл на виконання будівельних робіт, виданий в установленому законодавством порядку;
- 4) опис об'єкта незавершеного будівництва складається при проведенні інвентаризаційних робіт бюро технічної інвентаризації;
- 5) документи, які підтверджують виникнення права власності у особи на об'єкт незавершеного будівництва, зокрема:
 - якщо будівництво ведеться особою, яка має стати власником цього об'єкта після закінчення його будівництва, то для реєстрації подаються вище перелічені документи;
 - якщо у будівництві бере участь підрядник, для реєстрації подається крім вище перелічених документів, договір будівельного підряду;
 - якщо у будівництві беруть участь замовник та інвестор, для реєстрації подається крім вище перелічених документів, договір між замовником та інвестором укладений у встановленому законом порядку.

Якщо об'єкт незавершеного будівництва належить на праві власності двом або більше особам, в заяві про реєстрацію прав власності вказуються відповідні частки кожного із співвласників.

Незавершене будівництво як об'єкт нерухомості виникає з моменту набуття ним ознак нерухомого майна – у вигляді тісного зв'язку із землею і неможливості переміщення без непропорційної шкоди його призначенню – і перестає існувати як такий з моменту підписання документа про прийняття в експлуатацію. Тому робимо висновок про існування в процесі виникнення новоствореного нерухомого майна двох окремих об'єктів нерухомості. До моменту підписання документа про прийняття в експлуатацію – йдеться про перебування об'єкта будівництва в режимі такого нерухомого майна, як «незавершене будівництво», а з моменту прийняття в експлуатацію цього об'єкта виникає завершений будівництвом об'єкт нерухомості [4, с. 11].

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 незнач-

ною. Незважаючи на те, що чинне законодавство України досить детально намагалося врегулювати відносини щодо права власності на об'єкти незавершеного будівництва, не можна не відзначити деякі з прогалин, що залишились. Так, одна з проблем застосування ст. 331 ЦК України полягає в тому, що дана норма передбачає реєстрацію права на незавершене будівництво тільки при необхідності укладення договору. Практика пішла шляхом застосування ст. 392 ЦК України, коли у суді ставиться питання про визнання права власності на об'єкти незавершеного будівництва. Разом з тим, як відзначається у правовій літературі, суди сприйняли зміни до ст. 331 ЦК України по своєму й іноді навіть не приймають до розгляду справи про визнання права власності на недобудовану нерухомість [5]. С. Сліпченко цілком обґрунтовано стверджує, що такий підхід судової практики є не зовсім виваженим, оскільки позбавляє можливості власників недобудови, у разі виникнення між ними спору, належним чином захистити свої права. [6, с. 56].

Отже, серед об'єктів нерухомого майна особливе місце займають об'єкти незавершеного будівництва, що мають специфічні правові характеристики.

Висновки. Об'єкт незавершеного будівництва є особливим видом нерухомого майна, який має подвійну правову природу – з одного боку, він є самостійним об'єктом цивільного обороту, а з іншого – тимчасовим станом нерухомого майна, яке перебуває в процесі створення.

Законодавство України розрізняє поняття «об'єкт незавершеного будівництва» та «майбутній об'єкт нерухомості», а також «подільний об'єкт незавершеного будівництва» та «неподільний об'єкт незавершеного будівництва», що має важливе значення для визначення правового режиму таких об'єктів.

Державній реєстрації підлягають різні види речових прав на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості, зокрема, право власності, спеціальне майнове право, право довірчої власності, а також обтяження речових прав.

Запровадження спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва та майбутній об'єкт нерухомості є важливим механізмом захисту прав інвесторів у будівництві, який дозволяє зареєструвати право на об'єкт ще до його завершення.

Законодавство України передбачає особливості державної реєстрації прав на об'єкти незавершеного будівництва у результаті вчинення нотаріальних дій, зокрема, одночасність вчинення нотаріальної дії та державної реєстрації прав.

Таким чином, правове регулювання об'єктів незавершеного будівництва в Україні є комплексним та охоплює різні аспекти правовідносин, пов'язаних з такими об'єктами, зокрема, державну реєстрацію речових прав, нотаріальні дії, електронну інформаційну взаємодію тощо. Особлива увага приділяється захисту прав інвесторів у будівництві, що є важливим фактором розвитку будівельної галузі та економіки України в цілому.

Існує об'єктивна потреба у створенні єдиного електронного реєстру об'єктів незавершеного будівництва, що дозволить забезпечити прозорість їх обліку, правового статусу, обліку та відстеження динаміки добудови або демонтажу, підвищить рівень захисту прав власників та інвесторів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення 13.05.2025).
2. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення 13.05.2025).
3. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15 серпня 2022 р. № 2518-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text> (дата звернення 13.05.2025).
4. Мацюк Г.Р. Незавершене будівництво як об'єкт цивільних правовідносин. *Адвокат*. 2009. № 8. С. 10–15.
5. Бережна І.Г. Чим загрожує придбання та реєстрація об'єктів незавершеного будівництва. URL: www.notar-berezhnaya.com.ua (дата звернення 13.05.2025).
6. Сліпченко С. Право власності на об'єкти незавершеного будівництва. *Українське комерційне право*. 2009. № 9. С. 51–58.