

# Облікова картка дисертації

## I. Загальні відомості

Державний обліковий номер: 0826U000640

Особливі позначки: відкрита

Дата реєстрації: 23-03-2026

Статус: Запланована

Реквізити наказу МОН / наказу закладу:



## II. Відомості про здобувача

Власне Прізвище Ім'я По-батькові:

1. Давидович Андрій Віталійович

2. Andrii V. Davydovych

Кваліфікація:

Ідентифікатор ORCID ID: Не застосовується

Вид дисертації: доктор філософії

Аспірантура/Докторантура: так

Шифр наукової спеціальності: 081

Назва наукової спеціальності: Право

Галузь / галузі знань: право

Освітньо-наукова програма зі спеціальності: Право

Дата захисту:

Спеціальність за освітою: Правознавство

Місце роботи здобувача: Приватне акціонерне товариство «Компанія з управління активами «Карпати-інвест»

Код за ЄДРПОУ: 22334753

Місцезнаходження: вул. Головацького, Львів, 79018, Україна

Форма власності: Приватна/недержавна

Сфера управління:

Ідентифікатор ROR:

### **III. Відомості про організацію, де відбувся захист**

**Шифр спеціалізованої вченої ради (разової спеціалізованої вченої ради):** PhD 179

**Повне найменування юридичної особи:** Карпатський національний університет імені Василя Стефаника

**Код за ЄДРПОУ:** 02125266

**Місцезнаходження:** вул. Шевченка, Івано-Франківськ, 76018, Україна

**Форма власності:** Державна

**Сфера управління:** Міністерство освіти і науки України

**Ідентифікатор ROR:**

### **IV. Відомості про підприємство, установу, організацію, в якій було виконано дисертацію**

**Повне найменування юридичної особи:** Карпатський національний університет імені Василя Стефаника

**Код за ЄДРПОУ:** 02125266

**Місцезнаходження:** вул. Шевченка, Івано-Франківськ, 76018, Україна

**Форма власності:** Державна

**Сфера управління:** Міністерство освіти і науки України

**Ідентифікатор ROR:**

### **V. Відомості про дисертацію**

**Мова дисертації:** Українська

**Коди тематичних рубрик:** 10.27.61

**Тема дисертації:**

1. Договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості.
2. Contract for the sale of a future real estate object.

**Реферат:**

1. Дисертаційна робота присвячена дослідженню конструкції договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) та пов'язаних із ним елементів, зокрема майбутнього об'єкта нерухомості та спеціального майнового права. Об'єктом дослідження є правовідносини, що виникають під час укладення, виконання, зміни, припинення договорів купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості (перший продаж). Мета дослідження полягає у з'ясуванні особливостей конструкції договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), змісту цього договору, його правової природи та невід'ємних елементів динаміки договірних відносин із придбання ще не збудованої нерухомості та формування на цій основі наукових висновків та практичних рекомендацій щодо вдосконалення чинного законодавства у сфері обороту майбутніх об'єктів нерухомості. Наукове дослідження здійснене на основі поєднання загальнонаукових, філософських і спеціальних методів. Зокрема, було використано історико-правовий

метод (розкриття розвитку правового явища), формально-юридичний метод (системне тлумачення норм чинного законодавства), логіко-юридичний метод (аналіз, синтез, індукція, дедукція) при розрізненні понять, їх ознак та особливостей регулювання), системно-структурний метод (проведення класифікацій, визначенні місця спеціального майнового права у системі суб'єктивних цивільних прав), порівняльно-правовий метод (співставлення спеціального майнового права і права власності), діалектичний метод (розкриття законодавчих положень та наукових позицій щодо проблематики охорони та захисту прав учасників досліджуваних відносин), методи узагальнення та прогнозування (формулювання висновків і пропозицій законодавчих змін). На основі проведеного дослідження сформульовано теоретичні висновки і пропозиції щодо вдосконалення норм чинного законодавства. У роботі розкриваються особливості конструкції договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості. Окреслено сукупність таких кваліфікаційних ознак майбутнього об'єкта нерухомості: а) об'єктивованість через проектну документацію на будівництво та реєстрацію спеціальних майнових прав; б) інвестиційний потенціал – перспективність набуття статусу самостійного об'єкта нерухомого майна (після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта); в) перманентна належність до складу подільного об'єкта незавершеного будівництва; г) індивідуалізація через відомості державних реєстрів та умови договорів купівлі-продажу; д) відсутність уречевленої форми; е) обмежена оборотоздатність через перехід від однієї особи до іншої за умови реєстрації спеціального майнового права на такий об'єкт. При визначенні місця майбутнього об'єкта нерухомості у системі об'єктів цивільних прав, наголошено, що він наділений здатністю до обороту за умови первинної реєстрації спеціального майнового права за замовником та/або девелопером будівництва. Тому у роботі майбутній об'єкт нерухомості віднесено до обмежено оборотоздатних об'єктів із дозвільним типом обмеження. Обґрунтовано авторську концепцію, що майбутній об'єкт нерухомості в якості об'єкта цивільних прав – це правова фікція, яка набуває форми об'єкта цивільних прав через визнання його існування державою шляхом державної реєстрації спеціального майнового права. Доведено, що надання законом права розпоряджатися МОН потрібно розглядати як юридико-технічний прийом, використаний з метою упорядкування суспільних відносин, пов'язаних із залученням до цивільного обороту об'єкта, який буде споруджено в майбутньому. Аргументовано специфіку зобов'язання з купівлі-продажу МОН, яка полягає у взаємозумовленості обов'язків сторін: виконання обов'язку однією стороною є передумовою виконання зустрічного обов'язку іншою стороною. Обґрунтовано, що продавець не може відчужити конкретний МОН, якщо не зареєстрував спеціальне майнове право на усі майбутні об'єкти нерухомості. У роботі сформовано висновок, що предмет такого договору купівлі-продажу має власну специфіку, яка полягає у особливому порядку передачі й прийняття майбутнього об'єкта нерухомості (шляхом державної реєстрації за покупцем спеціального майнового права) та можливості трансформації з майбутнього об'єкта нерухомості у завершений будівництвом об'єкт, право власності на який автоматично набувається одразу покупцем, а не продавцем.

2. Dissertation is devoted to the study of the structure of a contract for the sale of future real estate (first sale) and related elements, in particular, the future real estate object and special property rights. The subject of this study is the legal relationships that arise during the conclusion, performance, amendment, and termination of contracts for the sale of future real estate (first sale). The purpose of the study is to identify the specific features of the structure of a contract for the sale of future real estate (first sale), the content of such a contract, its legal nature, and the essential elements of the dynamics of contractual relations regarding the acquisition of real estate not yet constructed, and to formulate, on this basis, scientific conclusions and practical recommendations for improving current legislation in the field of transactions involving future real estate objects. This research was conducted using a combination of general scientific, philosophical, and specialized methods. In particular, the historical-legal method (examining the development of a legal phenomenon), the formal-legal method (systematic interpretation of the provisions of current legislation), and the logical-legal method (analysis, synthesis, induction, and deduction in distinguishing concepts, their characteristics, and regulatory features) were used; the systemic-structural method (conducting classifications, determining the place of special property rights within the system of subjective civil rights), the comparative-legal method (comparing special property rights and property rights), the dialectical method (examining legislative provisions and scholarly positions regarding the issues of safeguarding

and protecting the rights of participants in the relationships under study), methods of generalization and forecasting (formulating conclusions and proposals for legislative changes). Based on the conducted research, theoretical conclusions and proposals for improving the provisions of current legislation have been formulated. The scientific work examines the specific features of drafting a purchase and sale agreement for a future real estate property. Outlines a set of such qualifying characteristics of a future real estate property: a) objectivity through project documentation for construction and registration of special property rights; b) investment potential – the prospect of acquiring the status of an independent immovable property (after the completed construction project is put into operation); c) permanent belonging to a divisible unfinished construction project; d) individualization through information from state registers and the terms of purchase and sale agreements; e) absence of a material form; f) limited marketability due to transfer from one person to another subject to registration of a special property right to such an object. In determining the status of a future real estate property within the system of civil rights objects, it is emphasized that it is capable of being transferred provided that a special property right is initially registered in the name of the client and/or the construction developer. Therefore, in this study, the future real estate object is classified as a property with limited marketability subject to a permissive type of restriction. The author's concept is substantiated, namely that a future real estate object, as an object of civil rights, is a legal fiction that takes the form of an object of civil rights through the state's recognition of its existence by means of state registration of a special property right. It is demonstrated that the law's granting of the right to dispose of a future property should be viewed as a legal-technical device used to regulate social relations associated with the introduction into civil circulation of a property to be constructed in the future. The specificity of the obligation arising from the sale and purchase of future real estate is argued, which lies in the interdependence of the parties' obligations: the performance of an obligation by one party is a prerequisite for the performance of the corresponding obligation by the other party. It is substantiated that the seller cannot dispose of a specific real estate object unless they have registered a special property right to all future real estate objects. The study concludes that the subject matter of such a purchase and sale agreement has its own specific characteristics, which consist of a special procedure for the transfer and acceptance of the future real estate property (through state registration of a special property right in the buyer's name) and the possibility of transforming the future real estate property into a completed construction project, the ownership of which is automatically acquired immediately by the buyer, not the seller.

### **Державний реєстраційний номер ДіР:**

**Пріоритетний напрям розвитку науки і техніки:** Фундаментальні наукові дослідження з найбільш важливих проблем розвитку науково-технічного, соціально-економічного, суспільно-політичного, людського потенціалу для забезпечення конкурентоспроможності України у світі та сталого розвитку суспільства і держави

**Стратегічний пріоритетний напрям інноваційної діяльності:** Розвиток сучасних інформаційних, комунікаційних технологій, робототехніки

**Підсумки дослідження:** Теоретичне узагальнення і вирішення важливої наукової проблеми

### **Публікації:**

1. Давидович А.В. Особливості предмета договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості. Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України. 2024. №65. С. 2.15–2.16. // Наукове фахове видання України категорії «Б» DOI: <https://doi.org/10.15330/apiclu.65.2.11-2.23> URL: <https://journals.pnu.edu.ua/index.php/apiclu/article/view/8543>
2. Давидович А.В. Зміст договірної зобов'язання із купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості. Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія Право. 2024. №86. С. 95–100. // Наукове фахове видання України категорії «Б» DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.86.2.15> URL: <http://visnyk-pravo.uzhnu.edu.ua/article/view/320283>

- 3. Давидович А.В. Правова природа та ознаки майбутнього об'єкта нерухомості. Збірник наукових праць «Приватне право і підприємництво». 2025. №25. С. 113–121. // Наукове фахове видання України категорії «Б» DOI: <https://doi.org/10.32849/2409-9201.2025.25.11> URL: <http://ppp-journal.kiev.ua/archive/2025/11.pdf>
- 4. Давидович А.В. Гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: проблеми та тенденції правозастосування. Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія Право. 2025. №91. С. 317–324. // Наукове фахове видання України категорії «Б» DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.91.1.46> URL: <http://visnyk-pravo.uzhnu.edu.ua/article/view/343501>

**Наукова (науково-технічна) продукція:** проекти нормативно-правових документів

**Соціально-економічна спрямованість:** вдосконалення чинного законодавства

**Охоронні документи на ОПВ:**

**Впровадження результатів дисертації:** Планується до впровадження

**Зв'язок з науковими темами:** 0110U001557

## **VI. Відомості про наукового керівника/керівників (консультанта)**

**Власне Прізвище Ім'я По-батькові:**

1. Зеліско Алла Володимирівна

2. Alla V. Zelisko

**Кваліфікація:** д. ю. н., професор, 12.00.03

**Ідентифікатор ORCID ID:** 0000 0002-1899-407X

**Додаткова інформація:**

**Повне найменування юридичної особи:** Карпатський національний університет імені Василя Стефаника

**Код за ЄДРПОУ:** 02125266

**Місцезнаходження:** вул. Шевченка, Івано-Франківськ, 76018, Україна

**Форма власності:** Державна

**Сфера управління:** Міністерство освіти і науки України

**Ідентифікатор ROR:**

## **VII. Відомості про офіційних опонентів та рецензентів**

**Офіційні опоненти**

**Власне Прізвище Ім'я По-батькові:**

1. Гринько Світлана Дмитрівна

2. Svitlana D. Hrynko

**Кваліфікація:** д. ю. н., професор, 12.00.03

**Ідентифікатор ORCID ID:** 0000-0003-2737-5702

**Додаткова інформація:**

**Повне найменування юридичної особи:** Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова

**Код за ЄДРПОУ:** 14163438

**Місцезнаходження:** вул. Героїв Майдану, Хмельницький, Хмельницький р-н., 29000, Україна

**Форма власності:** Державна

**Сфера управління:** Обласна рада

**Ідентифікатор ROR:**

**Власне Прізвище Ім'я По-батькові:**

1. Гриняк Андрій Богданович

2. Andrii B. Hryniak

**Кваліфікація:** д. ю. н., професор, 12.00.03

**Ідентифікатор ORCID ID:** 0000-0002-9466-8014

**Додаткова інформація:**

**Повне найменування юридичної особи:** Інститут правотворчості та науково-правових експертиз Національної академії наук України

**Код за ЄДРПОУ:** 20063497

**Місцезнаходження:** вул. Пилипа Орлика, Київ, 01024, Україна

**Форма власності:** Державна

**Сфера управління:** Національна академія наук України

**Ідентифікатор ROR:**

**Рецензенти**

**Власне Прізвище Ім'я По-батькові:**

1. Гришко Уляна Петрівна

2. Uliana P. Hryshko

**Кваліфікація:** к. ю. н., доц., 12.00.03

**Ідентифікатор ORCID ID:** 0000-0002-3589-8020

**Додаткова інформація:**

**Повне найменування юридичної особи:** Карпатський національний університет імені Василя Стефаника

**Код за ЄДРПОУ:** 02125266

**Місцезнаходження:** вул. Шевченка, Івано-Франківськ, 76018, Україна

**Форма власності:** Державна

**Сфера управління:** Міністерство освіти і науки України

**Ідентифікатор ROR:**

**Власне Прізвище Ім'я По-батькові:**

1. Банасевич Ірина Іванівна

2. Iryna I. Banasevych

**Кваліфікація:** к.ю.н., доц., 12.00.03

**Ідентифікатор ORCID ID:** 0000-0002-2931-6418

**Додаткова інформація:**

**Повне найменування юридичної особи:** Карпатський національний університет імені Василя Стефаника

**Код за ЄДРПОУ:** 02125266

**Місцезнаходження:** вул. Шевченка, Івано-Франківськ, 76018, Україна

**Форма власності:** Державна

**Сфера управління:** Міністерство освіти і науки України

**Ідентифікатор ROR:**

## VIII. Заключні відомості

**Власне Прізвище Ім'я По-батькові  
голови ради**

Мироненко Ігор Віталійович

**Власне Прізвище Ім'я По-батькові  
головуючого на засіданні**

Мироненко Ігор Віталійович

**Відповідальний за підготовку  
облікових документів**

Альнікіна Наталія Петрівна

**Реєстратор**

Юрченко Тетяна Анатоліївна

**Керівник відділу УкрІНТЕІ, що є  
відповідальним за реєстрацію наукової  
діяльності**



Юрченко Тетяна Анатоліївна