

DOI 10.36074/logos-19.12.2025.013

# ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ МАЙНОВИХ ПРАВ У ДОГОВОРАХ ЩОДО НЕРУХОМОСТІ В УМОВАХ ЦИФРОВІЗАЦІЇ

Вітичук Михайло Едуардович<sup>1</sup>

---

1. Real Estate Lawyer

УКРАЇНА

ORCID ID: 0009-0008-6951-0910

---

**Анотація.** Ринок нерухомості традиційно належить до сфер правового регулювання, у яких стабільність цивільно-правових конструкцій має ключове значення для забезпечення правової визначеності та захисту інтересів учасників правочинів. Водночас у сучасних умовах розвиток цифрових технологій істотно змінює способи укладення, виконання та забезпечення договорів щодо нерухомого майна, що зумовлює необхідність переосмислення усталених підходів до правового регулювання відповідних відносин. Запровадження електронних реєстрів, цифрових засобів ідентифікації, автоматизованих систем обміну даними та електронних сервісів у сфері обігу нерухомості впливає не лише на організаційні аспекти ринку, але й на зміст цивільно-правових категорій, зокрема на правову природу майнових прав та механізми їх реалізації.

Особливого значення ці процеси набувають у контексті договорів, предметом яких виступають майнові права на об'єкти нерухомості, зокрема на об'єкти незавершеного будівництва або майбутню нерухомість. Такі правовідносини характеризуються підвищеним рівнем юридичних ризиків, оскільки поєднують зобов'язальні та потенційні речові елементи, а їх належне функціонування значною мірою залежить від ефективності механізмів реєстрації, доказування та судового захисту. В умовах цифровізації ці механізми зазнають трансформації, що потребує належного нормативного врегулювання з боку цивільного права.

Цифрові реєстри прав на нерухоме майно, інтегровані інформаційні системи та електронні інструменти фіксації правочинів створюють нові можливості для підвищення прозорості та безпеки обігу нерухомості, однак водночас ставлять перед правом низку викликів. Зокрема, постає питання юридичної сили цифрових записів, співвідношення електронної та традиційної форм правочинів, а також впливу цифрових технологій на визначення моменту виникнення, переходу та захисту майнових прав. За відсутності чітких правових орієнтирів цифровізація може не зменшувати, а навпаки – посилювати правову невизначеність у сфері нерухомості.

## SEZIONE 7.

### DIRITTO E DIRITTO INTERNAZIONALE

*У цьому контексті актуальним є звернення до європейського досвіду, де цифрова трансформація ринку нерухомості супроводжується формуванням узгоджених правових та інституційних механізмів, спрямованих на забезпечення інтероперабельності реєстрів, юридичної значущості електронних транзакцій та захисту прав учасників цивільного обороту. Порівняльний аналіз таких підходів дозволяє не лише окреслити загальні тенденції розвитку правового регулювання, але й виявити потенційні напрями адаптації національного законодавства до умов цифрової економіки.*

**Метою цієї статті** є комплексний аналіз впливу цифровізації на правове регулювання майнових прав у договорах щодо нерухомості, а також визначення ключових проблем і перспектив удосконалення цивільно-правових механізмів їх реалізації та захисту. Досягнення зазначеної мети зумовлює необхідність дослідження правової природи майнових прав у договорах щодо нерухомого майна, оцінки ролі цифрових реєстрів у забезпеченні правової визначеності та узагальнення європейських підходів до цифрового регулювання відповідних правовідносин.

У цивільному праві майнові права, пов'язані з нерухомим майном, розглядаються як самостійний об'єкт цивільного обороту, який не є тотожним праву власності, однак може виступати предметом договору купівлі-продажу. Такі правовідносини найчастіше виникають у ситуаціях, коли відчуження стосується майбутнього об'єкта нерухомості або об'єкта незавершеного будівництва, а перехід права власності має відкладений характер, що зумовлює зобов'язальну природу відповідних прав покупця [3].

Чинне цивільне законодавство допускає можливість укладення договорів купівлі-продажу майнових прав, проте не містить чіткого нормативного визначення їх правового статусу та не встановлює однозначних критеріїв відмежування таких прав від інших об'єктів цивільних прав. Це створює труднощі у застосуванні вимог щодо форми договору, нотаріального посвідчення та державної реєстрації, що негативно впливає на рівень правової визначеності сторін та підвищує ризики порушення їхніх прав [1; 3].

Особливо проблемним є питання захисту майнових прав у разі їх неналежної фіксації у державних реєстрах. Відсутність повноцінного реєстраційного відображення таких прав обмежує можливості їх судового захисту, зокрема у випадках неплатоспроможності забудовника або подвійного відчуження прав на один і той самий об'єкт нерухомості [6].

Порівняльно-правовий аналіз свідчить, що у правопорядках романо-германської правової сім'ї майнові права, пов'язані з нерухомістю, підлягають більш чіткому правовому регулюванню. Зокрема, договори щодо таких прав

зазвичай потребують нотаріального посвідчення та реєстрації, що забезпечує публічність обігу, зменшує рівень правових ризиків і підвищує ефективність судового захисту учасників цивільних правовідносин [6; 11].

Обмеженість традиційних цивільно-правових механізмів регулювання майнових прав у сфері нерухомості особливо виразно проявляється в умовах цифрової трансформації ринку. Запровадження електронних реєстрів, автоматизованих інформаційних систем та цифрових сервісів змінює не лише технічний спосіб фіксації прав, але й юридичну логіку їх виникнення, переходу та підтвердження. У цьому контексті цифровізація виступає не допоміжним інструментом, а системним фактором, який безпосередньо впливає на зміст і ефективність цивільно-правового регулювання відносин щодо нерухомого майна [13].

У країнах Європейського Союзу цифрова трансформація ринку нерухомості здійснюється на основі поєднання технологічних рішень і нормативно-правових інструментів, спрямованих на забезпечення інтероперабельності даних, відкритості інформації та юридичної значущості електронних транзакцій. Особливу роль у цьому процесі відіграють геоінформаційні системи, інтегровані кадастрові та реєстраційні бази даних, а також електронні механізми ідентифікації учасників правочинів, що дозволяють здійснювати операції з нерухомістю у цифровому середовищі з належним рівнем правової безпеки [7; 9].

Цифрові реєстри прав на нерухоме майно набувають значення ключового елемента правового механізму забезпечення прозорості цивільного обороту. Вони виконують не лише інформаційну, але й доказову функцію, оскільки відомості, внесені до таких систем, використовуються для підтвердження існування прав, їх обсягу та обтяжень. Водночас ефективність цифрових реєстрів безпосередньо залежить від рівня нормативної визначеності правового статусу даних, що в них містяться, а також від узгодженості національних правил реєстрації з наднаціональними стандартами обміну інформацією [6].

Особливу актуальність у цьому контексті набуває питання інтеграції цифрових реєстрів із договірними механізмами відчуження майнових прав. У ситуаціях, коли предметом договору є майнові права на майбутній об'єкт нерухомості, цифрові системи потенційно здатні забезпечити фіксацію таких прав ще до моменту виникнення речового права власності. Проте за відсутності чітких цивільно-правових норм, які б визначали юридичні наслідки внесення відповідних відомостей до реєстрів, цифровізація не усуває, а лише модифікує існуючі правові ризики [6; 10].

Таким чином, цифровізація ринку нерухомості об'єктивно зумовлює необхідність адаптації цивільно-правового регулювання майнових прав до

## SEZIONE 7.

### DIRITTO E DIRITTO INTERNAZIONALE

нових умов функціонування правочинів. Без належного нормативного закріплення юридичної сили цифрових записів, правил доступу до реєстрів та меж відповідальності суб'єктів, які здійснюють їх ведення, цифрові технології не можуть повною мірою виконувати функцію гаранта правової визначеності у сфері нерухомості.

Цифрові реєстри прав на нерухоме майно в умовах цифровізації набувають не лише інформаційного, але й нормативного значення, оскільки саме через них реалізується принцип публічності прав у цивільному обороті. У сучасних правопорядках такі реєстри виконують функцію офіційного джерела відомостей про правовий статус об'єкта нерухомості, що має вирішальне значення для визначення обсягу прав та обтяжень, а також для оцінки добросовісності набувачів [6].

У європейській практиці цифрові реєстри дедалі частіше розглядаються як інструмент забезпечення юридичної визначеності у сфері нерухомості, зокрема шляхом інтеграції кадастрових, адресних та реєстраційних даних у єдине інформаційне середовище. Така інтеграція дозволяє мінімізувати інформаційну асиметрію між учасниками правочинів та створює передумови для автоматизованої перевірки правового статусу об'єкта ще на стадії укладення договору [9].

Для майнових прав, що виникають у зв'язку з договорами щодо майбутніх об'єктів нерухомості, цифрові реєстри потенційно можуть виконувати функцію первинної фіксації правового зв'язку між сторонами. Внесення відомостей про такі права до реєстру до моменту виникнення речового права власності сприяє підвищенню прозорості обігу та зменшенню ризиків повторного відчуження. Водночас відсутність чітко визначених цивільно-правових наслідків такої фіксації ставить під сумнів її повноцінну юридичну ефективність [1; 6].

Особливої уваги потребує питання доказової сили цифрових записів у реєстрах. За умови належного нормативного закріплення такі записи можуть виступати засобом підтвердження існування майнових прав та моменту їх виникнення, що має суттєве значення у разі виникнення судових спорів. Проте у випадку, коли законодавство не визначає статусу майнових прав як об'єкта реєстрації або не встановлює правових наслідків внесення відповідних даних, цифрові реєстри не забезпечують належного рівня захисту прав набувачів.

Порівняльний аналіз свідчить, що у правопорядках, де реєстрація майнових прав є обов'язковою або прямо передбаченою законом, судовий захист таких прав є більш ефективним і передбачуваним. Наявність публічного цифрового запису дозволяє судам виходити з презумпції добросовісності

набувача та обмежує можливість зловживань з боку продавців або третіх осіб. Відсутність подібних механізмів у національному праві зумовлює підвищену залежність результатів судового розгляду від тлумачення правової природи майнових прав у кожній конкретній справі [11].

Таким чином, цифрові реєстри можуть виконувати функцію ключового елемента правового механізму забезпечення майнових прав у сфері нерухомості лише за умови їх належної інтеграції у систему цивільно-правового регулювання. Без чіткого визначення правового статусу майнових прав, порядку їх реєстрації та юридичних наслідків внесення відповідних відомостей до реєстрів цифровізація не здатна повною мірою гарантувати правову визначеність і стабільність цивільного обороту.

Ефективність правового регулювання майнових прав у сфері нерухомості значною мірою визначається можливістю їх належного судового захисту. У класичній моделі цивільного права обсяг та характер такого захисту залежать від кваліфікації майнових прав як зобов'язальних або похідних від речових, що безпосередньо впливає на вибір способів захисту та доказову базу у спорі. В умовах цифровізації ці аспекти набувають додаткової складності, оскільки суди все частіше стикаються з необхідністю оцінки юридичного значення цифрових записів, електронних документів та відомостей із реєстрів [12].

Однією з ключових проблем судової практики є відсутність однозначного підходу до оцінки майнових прав, зафіксованих або не зафіксованих у цифрових реєстрах. За умови, коли такі права не мають чіткого законодавчого статусу та не відображаються у публічних реєстрах, суди змушені виходити з договірних положень та загальних норм зобов'язального права, що істотно обмежує рівень захисту набувачів. У таких випадках майнові права фактично втрачають ознаки стабільності та стають залежними від поведінки контрагента [1].

Цифрові реєстри, за умови їх належної нормативної інтеграції, можуть істотно посилити позицію набувача майнових прав у судовому процесі. Наявність цифрового запису про укладений договір або про існування майнового права дозволяє підтвердити момент виникнення правового зв'язку між сторонами, а також обсяг зобов'язань продавця. У правопорядках, де такі записи визнаються юридично значущими, суди використовують їх як елемент доказової бази, що сприяє формуванню презумпції добросовісності набувача [6; 7].

Водночас відсутність чітких норм щодо доказової сили цифрових даних у національному цивільному законодавстві створює ризик неоднакового застосування права. За таких умов цифровізація не гарантує автоматичного підвищення рівня судового захисту, а інколи навіть ускладнює його, якщо

## SEZIONE 7.

### DIRITTO E DIRITTO INTERNAZIONALE

цифрові інструменти використовуються без належного правового підґрунтя. Це особливо актуально у спорах, пов'язаних із об'єктами незавершеного будівництва або банкрутством забудовника, де відсутність реєстрації майнових прав істотно звужує можливості захисту інтересів покупця [12].

Порівняльний аналіз європейського досвіду свідчить, що ефективний судовий захист майнових прав у цифровому середовищі можливий лише за умови поєднання технологічних рішень із чітким нормативним регулюванням. Визнання юридичної сили цифрових реєстрів, встановлення презумпції достовірності внесених до них даних та визначення меж відповідальності органів, які здійснюють реєстрацію, створюють основу для передбачуваної та стабільної судової практики [8].

Отже, цифровізація обігу нерухомості не усуває потреби у цивільно-правовій доктринальній визначеності майнових прав, а, навпаки, актуалізує її. Без чіткого законодавчого врегулювання правового статусу майнових прав і наслідків їх цифрової фіксації судовий захист залишається фрагментарним і залежним від конкретних обставин справи, що суперечить принципу правової визначеності цивільного обороту [5].

Проведений аналіз свідчить, що цифровізація обігу нерухомості не може розглядатися виключно як технічне оновлення інфраструктури, оскільки вона безпосередньо впливає на зміст і функціонування цивільно-правових механізмів регулювання майнових прав. Запровадження цифрових реєстрів, електронних засобів ідентифікації та автоматизованих систем обміну даними об'єктивно змінює підходи до фіксації, доказування та захисту прав у сфері нерухомості, водночас виявляючи прогалини у чинному цивільному законодавстві щодо правового статусу майнових прав і наслідків їх реєстрації [1; 2].

Відсутність чіткої нормативної визначеності майнових прав як об'єкта цивільного обороту, а також неузгодженість між договірними конструкціями та цифровими реєстраційними механізмами зумовлюють підвищений рівень правових ризиків для учасників правочинів. Європейський досвід переконливо демонструє, що ефективна цифровізація можлива лише за умови її інтеграції у систему цивільного права шляхом встановлення юридичної сили цифрових записів, обов'язковості або чіткої регламентації реєстрації майнових прав та забезпечення передбачуваної судової практики [5; 6].

**Висновки.** У результаті проведеного дослідження встановлено, що майнові права у договорах щодо нерухомості посідають особливе місце у системі цивільно-правового регулювання, оскільки поєднують зобов'язальні елементи з потенційною трансформацією у речові права. Нечіткість їх

правового статусу, відсутність однозначного нормативного визначення та обмеженість механізмів публічної фіксації зумовлюють підвищений рівень правової невизначеності, що безпосередньо впливає на стабільність цивільного обороту та ефективність захисту прав учасників правочинів.

Цифровізація обігу нерухомості істотно змінює традиційні підходи до реалізації цивільних прав, зокрема шляхом запровадження цифрових реєстрів, електронних засобів ідентифікації та автоматизованих систем обміну даними. Водночас ці процеси не усувають наявні правові проблеми, а, навпаки, актуалізують потребу в їх доктринальному та нормативному переосмисленні. За відсутності чітких цивільно-правових норм щодо юридичної сили цифрових записів і правових наслідків їх внесення до реєстрів цифрові технології не здатні повною мірою виконувати гарантійну функцію у сфері нерухомості.

Особливого значення в умовах цифровізації набуває питання судового захисту майнових прав. Наявність або відсутність публічної фіксації таких прав у цифрових реєстрах істотно впливає на доказування у судовому процесі та на вибір способів захисту. Відсутність єдиного підходу до оцінки цифрових доказів і правового статусу майнових прав призводить до фрагментарності судової практики та знижує рівень передбачуваності правозастосування.

Порівняльний аналіз європейського досвіду дозволяє зробити висновок, що ефективна цифровізація ринку нерухомості можлива лише за умови її інтеграції у систему цивільного права. Визнання юридичної значущості цифрових реєстрів, нормативне закріплення обов'язковості або чіткої регламентації реєстрації майнових прав, а також узгодження договірних конструкцій із цифровими механізмами фіксації прав є необхідними передумовами забезпечення правової визначеності та стабільності цивільного обороту.

Отже, цифровізація не може розглядатися як універсальне вирішення проблем правового регулювання майнових прав у сфері нерухомості. Вона повинна супроводжуватися системним удосконаленням цивільного законодавства, спрямованим на уточнення правового статусу майнових прав, визначення правових наслідків їх цифрової фіксації та формування узгодженої судової практики. Лише за таких умов цифрові інструменти здатні стати ефективним засобом підвищення прозорості, безпеки та передбачуваності цивільно-правових відносин у сфері нерухомості.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

- [1] Бервено С.М. (2025). Правова природа майнових прав у договорах купівлі-продажу нерухомості: український та зарубіжний досвід. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету*, 90 (2), 11-15.

SEZIONE 7.

DIRITTO E DIRITTO INTERNAZIONALE

- [2] Сурай І.Г., Гой Н.В., Матійчик А.В. (2025). Цифровізація управління ринком нерухомості: європейський контекст. *Філософія та управління*, 9 (13), 1-9.
- [3] Цивільний кодекс України (2003) Закон України № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*, №№ 40-44. Ст. 356. Вилучено з: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
- [4] Bachynskyy T. & Radeiko R. (2019) Legal Regulations of Blockchain and Cryptocurrency in Ukraine. *Hungarian Journal of Legal Studies*, 60(1), 3-17.
- [5] Durovic M. & Janssen A. (2019) Formation of smart contracts under contract law. *The Cambridge Handbook of Smart Contracts, Blockchain Technology and Digital Platforms*. Cambridge University Press, 61-79.
- [6] European Commission. (2015). Land Registers Interconnection feasibility and implementation analysis. *Publications Office of the European Union*. Вилучено з: <https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/831afdff-311c-4177-8d53-1d8d634b1d10/language-en>
- [7] European Commission. (2020, December 17). Study on the development of a European Union framework for Digital Building Logbooks. *Publications Office of the European Union*. Вилучено з: <https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/9756617c-40de-11eb-b27b-01aa75ed71a1/language-en>
- [8] European Commission. (2021). Study on the development of a European Union framework for Digital Building Logbooks (Final report). *Publications Office of the European Union*. Вилучено з: <https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/40f40235-509e-11eb-b59f-01aa75ed71a1/language-en>
- [9] European Parliament and the Council of the European Union. (2007). Directive 2007/2/EC establishing an infrastructure for spatial information in the European Community (INSPIRE). *Official Journal of the European Union*, L108, 1-14.
- [10] European Parliament and the Council of the European Union. (2019). Directive (EU) 2019/1024 on open data and the re-use of public sector information. *Official Journal of the European Union*, L172, 56-83. Вилучено з: <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2019/1024/oj/eng>
- [11] Kossak V., Yakubivskiy I. & Oprysko M. (2021) Protection of Intellectual Property Rights: Towards Harmonisation of Ukrainian and EU Law. *Global Journal of Comparative Law*, 10, 221-240.
- [12] Onufreiciuc R. & Stănescu L.-E. (2021) Regulation of the Smart Contract in (Romanian) Civil Law. *European Journal of Law and Public Administration*, 8 (2), 95-111.
- [13] Starr, C. W., Saginor, J., & Worzala, E. (2020). The rise of PropTech: Emerging industrial technologies and their impact on real estate. *Journal of Property Investment & Finance*, 39(2), 157-169.