

## ОСОБЛИВОСТІ ПРЕДМЕТА ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ

УДК 347

**Постановка проблеми.** Нещодавно реформоване законодавство у сфері залучення коштів фізичних та юридичних осіб в будівництво нерухомості удосконалило підхід до врегулювання відносин купівлі-продажу. Так, із прийняттям Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» було впроваджено чіткий алгоритм укладення договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, як самостійного об'єкта, який хоча і не має уречевленої форми, однак здатен переходити від однієї особи до іншої.

Попри те, що відповідні зміни набрали чинності у жовтні 2022 року, на практиці досі відсутнє розуміння змісту зобов'язального правовідношення щодо майбутнього об'єкта нерухомості. Насамперед це пов'язано зі складністю предмета взаємної домовленості учасників цивільних відносин, який є абсолютно новою для національної системи права категорією. Дослідження останнього допоможе осягнути механізм взаємодії сторін договору купівлі-продажу, внести ясність та визначеність у його розуміння.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Проблеми довірного були предметом дослідження значного переліку учених, як-от: Т. В. Блашук, А. Г. Бірюкова, Т. В. Боднар, О. А. Беяневич, С. М. Бервено, В. А. Васильєва, А. Б. Гриняк, С. Д. Гринько, Н. Ю. Голубева, О. В. Дзера, І. Р. Калаур, В. М. Коссак, І. С. Лукасевич-Крутник, В. В. Луць, В. В. Резнікова, Н. В. Федорченко, О. С. Яворська, О. Ю. Черняк (Димінська), Ж. Л. Чорна та інші. Безпосередньо договір купівлі-продажу та цивільні відносини, які виникають на його підставі, були предметом дослідження окремих вітчизняних науковців, зокрема С. Я. Вавженчука,

Н.С.Кузнецової, О. В. Дзери, О. О. Полуніної, О. С. Яворської, Ю. А Мамченко, Р. А. Майданика, М. Д. Пленюк та інших.

Разом з цим, договірна конструкція купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості, яку відносно нещодавно впроваджено на законодавчому рівні, як і специфіка зобов'язань у цій сфері, ще не досліджувались представниками вітчизняного наукового співтовариства. Враховуючи вказане, зазначена сфера дослідження відзначається актуальністю як для доктрини, так і для практики.

**Мета** статті полягає у з'ясуванні особливостей предмета договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості як кваліфікуючої його ознаки.

**Виклад основного матеріалу.** Іманентною складовою будь-якого цивільно-правового договору, у тому числі, купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, є його предмет. Не дарма норма статті 638 Цивільного кодексу України (надалі – ЦК України) встановлює, що досягнення сторонами правочину згоди щодо цієї істотної умови є обов'язковим для визнання договору укладеним [1]. Неузгодження взаємної волі сторін щодо об'єкта їх взаємної домовленості засвідчує відсутність підстав для виникнення зобов'язального правовідношення.

Як зауважує С. Я. Вавженчук, законодавець під терміном «предмет договору» має на увазі його об'єкт, а саме товар [2, с. 33]. Водночас, такий підхід неоднозначно сприймається у доктрині. На нашу думку, такий нормативний підхід є доволі вузьким та не відображає у повній мірі змістовного наповнення вживаного поняття.

Ми солідарні із позицією І. В. Стрижака, який вважає, що предметом будь-якого договору завжди будуть певні дії з об'єктами цивільних прав. Неможливо з предмета договору викинути майно чи дії. Їх одночасна наявність надасть вичерпну, ідентифікаційну інформацію про будь-який договір [3, с. 129]. Як зазначала В.А. Васильєва, як предмет правового регулювання виступають акти зовнішньої поведінки людей [4, с.99]. Аналогічну думку висловлює і М. М. Гудима [5, с. 185].

О. С. Яворська також зазначала, що до предмета договорів про передання майна у власність потрібно відносити як майно,

так і дії сторін, які спрямовані на передання та відповідно на прийняття майна у власність [6, с. 16].

Таким чином, предмет досліджуваного договору доцільно розглядати як поєднання дій та об'єкта їх впливу. У своїй сукупності вони допоможуть у повній мірі продемонструвати зміст зобов'язання та зрозуміти спрямованість інтересів суб'єктів правочину.

В юридичній літературі цілком виправдано зауважують, що предмет, хоч і є універсальною договірною умовою, необхідною для будь-якого договору, залежить від специфіки договору того чи іншого виду [7, с. 12].

Особливості договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості детерміновані Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (надалі – Закон № 2518-IX). Стаття 13 цього Закону розкриває сутність договірної зобов'язання через призму дій кожної зі сторін щодо певного об'єкта, що дає змогу чітко ідентифікувати й окреслити його предмет [8]. Зауважимо, що такий підхід в цілому узгоджується із юридичною технікою, якою послуговується законодавець при формулюванні визначень інших приватноправових договорів.

В силу буквального тлумачення статті 13 Закону № 2518-IX об'єктом взаємного впливу сторін є «майбутній об'єкт нерухомості». Дефініція останнього зводиться до розуміння цього об'єкта як такого, що не існує на момент укладення договору. Він розглядається лише як 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 [8].

Здатність неіснуючого на момент укладення договору об'єкта виступати предметом зобов'язання заснована на приписах ЦК України, який у частині 1 статті 656 визначає як предмет договору купівлі-продажу майно (товар), яке буде створене (придбане, набуте) продавцем у майбутньому [1].

Процитована норма забезпечує «життєздатність» майбутнього об'єкта нерухомості у рамках відносин купівлі-продажу та ві-

діграє роль загальної норми, на основі якої відбувається деталізація на рівні спеціального нормативно-правового акта.

У спеціалізованих дослідженнях зауважується, що для купівлі-продажу товару, якого ще немає у продавця на момент укладання договору, важливим є те, що останній не лише зобов'язаний його придбати, а й набути право власності на нього, оскільки лише власник, за загальним правилом, може відчужувати своє майно [9, с. 19].

Як зазначає П. Д. Гуйван, постулат про те, що під час передачі майна продавець повинен мати право власності на це майно, не викликає сумніву. Водночас, вимога про наявність майна та належність його до власності продавця в момент укладання договору купівлі-продажу не узгоджується з чинним законодавством [10, с. 327, 329].

Із цього випливає, що за договором купівлі-продажу об'єкта, який лише буде створено у майбутньому, продавець зобов'язаний вчинити комплекс дій пов'язаних зі створенням (придбанням) об'єкта основного інтересу покупця для подальшого набуття права власності на нього та передання такого об'єкта у власність контрагенту. При цьому про передачу і прийняття у момент укладення договору та/або в процесі виконання чогось, що лише набуде ознак матеріальності, не ідеться.

У випадку із купівлею-продажем майбутнього об'єкта нерухомості законодавець сформував відмінний підхід, зберігши при цьому окремі елементи механізму функціонування норми частини 1 статті 656 ЦК України. Для цього згадану статтю доповнено приписом про те, що особливості купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості визначаються законом [1].

Отже, положення Закону № 2318-IX не слід розглядати як такі, що суперечать ustalеному порядку. Вони існують поряд із ним та покликані врегулювати конкретні відносини, пов'язані із залученням коштів фізичних та юридичних осіб в будівництво об'єктів нерухомості.

Перша відмінність полягає у тому, що в силу приписів статті 13 Закону № 2518-IX продавець повинен не лише вчинити дії щодо створення об'єкта нерухомості, але й забезпечити умови

його експлуатації у майбутньому через підключення об'єкта до інженерних мереж на постійній основі [8].

Самостійне значення кожної із перелічених дій заперечити неможливо, позаяк від їх реалізації залежить досягнення мети правочину. Так, про набуття права власності покупцем на об'єкт нерухомості можна говорити лише у разі завершення його будівництва та введення в експлуатацію, а про можливість використання такого об'єкта покупцем після набуття статусу власника – у випадку належного виконання обов'язку з під'єднання до систем, які створюють оптимальні умови користування нерухомістю.

Спосіб і порядок здійснення зобов'язаною стороною цих дій не обмежується. Продавець вправі застосувати власні сили і засоби або ж вступити у договірні зв'язки поза межами відносин купівлі-продажу. Йдеться, наприклад, про укладення між замовником будівництва та девелопером будівництва договору про організацію та фінансування будівництва, який опосередковуватиме відносини зі створення об'єкта нерухомості. Покупець не виступає його стороною, однак такий правочин вчиняється саме в його інтересах.

Оскільки створення нерухомого майна займає значну кількість часу, то темпоральні межі виконання договору є розтягнутими. При цьому між моментом його укладення та передачею об'єкта у матеріалізованій формі тривалий часовий розрив існує завжди, а точно передбачити дату передачі доволі складно, адже у процесі будівництва виникатимуть різного роду ситуації, що затягуватимуть погоджені строки.

У досліджуваних відносинах класичні для купівлі-продажу дії із передачі та прийняття також мають свої особливості, які обумовлені специфікою майбутнього об'єкта нерухомості, щодо якого вони вчиняються.

Насамперед зазначимо, що аналіз норм Закону № 2518-IX засвідчує бажання законодавця виділити нерухомість, яка буде споруджена у майбутньому, у окремий об'єкт, надати їй певної форми за рахунок спеціального майнового права. Останнє являє собою різновид звичайного майнового права та розглядається як право суб'єктивне по відношенню до майбутнього об'єкта нерухомості,

на що вказують, наприклад, частини 1, 6 статті 4 Закону № 2518-IX, відповідно до яких об'єктами спеціального майнового права є майбутні об'єкти нерухомості; майбутній об'єкт нерухомості належить особі, за якою зареєстровано спеціальне майнове право на такий об'єкт [8].

Реєстрація спеціального майнового права первинно здійснюється замовником та/або девелопером будівництва і є необхідною для забезпечення оборотоздатності майбутнього об'єкта нерухомості. Вказане безпосередньо впливає із частини 3 статті 2 Закону № 2518-IX, згідно із якою майбутній об'єкт нерухомості може перебувати у цивільному обороті лише за умови державної реєстрації спеціального майнового права [8]. Недотримання встановленої вимоги тягне за собою юридично значимий наслідок – визнання вчиненого правочину нікчемним.

Крім цього, відсутність зареєстрованого спеціального майнового права виключає ситуацію, за якої майбутній об'єкт нерухомості виступатиме у якості предмета договору відчуження (частина 2 статті 11 Закону № 2518-IX) [8].

Таким чином, майбутній об'єкт нерухомості слід розглядати як окремий об'єкт, який може передаватись однією особою на користь іншої та прийматись останньою за умови наявності зареєстрованого за продавцем спеціального майнового права.

Термін «передача» не слід розуміти буквально, адже правило щодо «traditio» (фізична передача речі) не може застосовуватись до того, чого не існує у матеріальному світі та що повинно розглядатися виключно у розрізі правової фікції. Це стосується також і прийняття відповідного об'єкта покупцем.

Очевидно, що особливості правової природи майбутнього об'єкта нерухомості обумовлюють впровадження особливого підходу до способу виконання договору. Саме тому статтею 13 Закону № 2518-IX визначено державну реєстрацію за покупцем спеціального майнового права як єдиний механізм забезпечення передачі та прийняття майбутнього об'єкта нерухомості [8].

Важливо не розглядати вчинювану продавцем дію як результат здійснення права власності, позаяк Закон № 2518-IX містить імперативну заборону державної реєстрації згаданого права на

майбутній об'єкт нерухомості [8]. Цей підхід є цілком логічним та узгоджується із нормою частини 1 статті 316 ЦК України, яка визначає право власності як право особи на річ [1].

Досліджуваний предмет договору безумовно не є річчю в силу відсутності у нього учречвленої форми. На нього також не поширено правового режиму речі, як це реалізовано, наприклад, із майновими правами (частина 2 статті 190 ЦК України) [1].

Правильним є розуміння правомочностей продавця у момент передачі майбутнього об'єкта нерухомості як здійснення раніше зареєстрованого за ним спеціального майнового права, зміст якого полягає, зокрема у правовій можливості розпорядження. За такого тлумачення, спеціальне майнове право виступає у якості елемента змісту правовідносин, що виключає його оцінку як предмета досліджуваного договору.

У цьому контексті неможливо проігнорувати думку Д. С. Спесівцева, який зауважує, що до спорудження огорожувальних та несучих конструкцій майбутній об'єкт нерухомості існує лише як умовний об'єкт – «юридичний фантом». Можливість володіння та розпорядження ним виглядає необґрунтовано в умовах, коли будівництво лише почалось [11, С. 100].

З такою позицією важко не погодитись. Однак, все ж слід зауважити, що Закон № 2518-IX покликаний створити умови оборотоздатності об'єктів нерухомості, що лише будуть створені. Не дарма у преамбулі ідеться про врегулювання ним особливостей цивільного обороту майбутніх об'єктів нерухомості [8].

Згідно із позицією А. С. Сліпченка, цивільний оборот являє собою систему, яка поєднує в одне ціле такі необхідні та достатні елементи, як динаміка об'єктів цивільного права та динаміка суб'єктивних прав на них. Без динамічних процесів блага правове оформлення обороту (їдеться про динаміку суб'єктивних прав) не тільки втрачає сенс, а стає неможливим тому, що оформляти нічого. У свою чергу, оформлення обороту об'єктів без фактичного обороту останніх повинно розглядатися як фіктивне [12, С. 331].

Таким чином, закріплену можливість розпоряджатися майбутнім об'єктом нерухомості потрібно розглядати як юриди-

ко-технічний прийом, використаний з метою упорядкування суспільних відносин, пов'язаних із залученням до цивільного обороту складової частини об'єкта нерухомого майна, який буде споруджено в майбутньому.

Завдяки ньому вдається відобразити динаміку об'єкта та одночасно перехід спеціального майнового права на нього. Якщо хоча б один із цих елементів залишився поза увагою нормотворця, юридична конструкція цивільного обороту не була б реалізована.

Таким чином, впроваджена у Законі № 2518-IX правова модель відрізняється від тієї загальної, про яку ідеться у частині 1 статті 656 ЦК України, тим, що продавець, здійснюючи реєстроване за собою спеціальне майнове право, забезпечує передачу об'єкта, який буде створено у майбутньому, шляхом державної реєстрації спеціального майнового права на нього за покупцем, а покупець, у свою чергу, зобов'язаний забезпечити прийняття відповідного об'єкта у той же ж спосіб. У результаті, спеціальне майнове право переходить від продавця до покупця, припиняючись у першого та виникаючи в другого.

Набуття майнового права та його державна реєстрація наділяють покупця правомочностями вимагати закінчення будівництва об'єкта та введення його в експлуатацію, а у разі порушення продавцем своїх зобов'язань – правом звернутись до суду за захистом свого права.

Звідси випливає, що передача і прийняття майбутнього об'єкта нерухомості покликані створити для покупця юридично гарантовані умови для набуття статусу власника збудованого майна в умовах тривалої невизначеності подальшого виконання продавцем умов договору в частині зведення об'єкта.

Важливо розуміти, що зобов'язання не припиняється на цій стадії виконання, оскільки кінцева мета правочину ще не досягнута. Хоча відповідний етап і виділений законодавцем як самостійний, проте він слугує лише проміжною ланкою для переходу до кінцевого етапу виконання, у межах якого повинні відбутися передача і прийняття у власність та в натурі об'єкта нерухомого майна. Початок останнього залежить у тому числі від фіналізації процесу створення майбутнього об'єкта у фактичному та правовому сенсах.



Завершення будівництва та введення в експлуатацію закінченого об'єкта ознаменують зміни у предметі договору купівлі-продажу. Майбутній об'єкт нерухомості, який передавався і приймався на початковому етапі виконання та був своєрідним прототипом, попереднім баченням кінцевого результату, трансформується у самостійний новостворений об'єкт, щодо якого продавець повинен вчинити окрему дію із передачі, а покупець – із прийняття.

На перший погляд, вказане вище слугує точкою перетину між спеціальним та загальним нормативно-правовим регулюванням. Однак, у дійсності зв'язок є лише поверхневим. Різниця полягає у суб'єкті, що першим набуває правовий титул власника.

Так, відповідно до статті 16 Закону № 2518-IX державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно зареєстровано спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості, здійснюється автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно у день отримання відомостей з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта [8].

Дія відповідної норми забезпечена положеннями статей 27-2, 27-3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [13], а також статтею 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [14].

Із викладеного вище припису випливає, що продавець, на відміну від порядку передбаченого ЦК України, взагалі не набуває право власності на закінчений будівництвом об'єкт для його передачі за договором, позаяк таке автоматично (вперше) виникає у покупця у день отримання відомостей про прийняття об'єкта нерухомого майна в експлуатацію.

З огляду на це, збереження за ним обов'язку передати майно не лише в натурі, але й у власність є доволі дивним кроком законодавця, який суперечить закріпленому ним же механізму набуття права власності. Стаття 17 Закону № 2518-IX, яка мала б внести ясність у цій частині, не передбачає способу реалізації

відповідного обов'язку, обмежуючись лише особливостями передачі майна в натурі [8].

Відтак, пропонуємо внести зміни до статті 13 Закону № 2518-ІХ шляхом виключення положення про забезпечення продавцем передачі покупцю у власність об'єкта нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

Висновки. У результаті проведення наукового дослідження з'ясовано, що предметом договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості виступають одночасно дії, які вчиняються покупцем та продавцем в процесі виконання правочину, та об'єкт їх впливу, який залежно від стадії виконання змінюється з майбутнього об'єкта нерухомості (на початковому етапі) на прийнятий в експлуатацію закінчений будівництвом об'єкт нерухомого майна (на завершальному етапі).

По відношенню до договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості застосовуються положення Закону № 2518-ІХ, як спеціального нормативного акта, а також приписи ЦК України, яким відведено роль загальних. Зокрема, стаття 656 основного акта цивільного законодавства слугує вихідною для кваліфікації майбутнього об'єкта нерухомості як предмета договору. Вжите у Законі № 2518-ІХ найменування правочину не означає поширення усіх традиційних, обов'язкових атрибутів договору купівлі-продажу на зобов'язання щодо майбутнього об'єкта нерухомості.

1. Цивільний кодекс України № 435-IV від 16.01.2003 р. Офіційний сайт Верховної Ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
2. Вавженчук С. Я. Логічні межі понять сторін та предмета договору як елементів договору купівлі-продажу. *Адвокат*. 2010. № 3. С. 31-34.
3. Стрижак І. В. Проблема визначення поняття «предмет договору». *Вісник Академії митної служби України*. Сер. : Право. 2010. № 2. С. 124-129.
4. Васильєва В. А., Зеліско А. В. Інвестиційний договір у приватному праві України. *Підприємництво, господарство і право*. №11. 2021. С. 98-110. URL: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2021/11/2.pdf>

5. Гудима М. М. До питання про поняття предмета цивільного договору. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2014. № 23. Ч. 1. Т. 1. С. 182-186.
  6. Яворська О. С. Договірні зобов'язання про передання майна у власність: цивільно-правові аспекти : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03. Київ, 2011. 38 с.
  7. Зазуляк І. Істотні умови договору: теоретичний аспект : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Київ, 2009. 16 с.
  8. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України № 2518-IX від 15.08.2022 р. Офіційний сайт Верховної Ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>
  9. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар: пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій Міністерства юстиції, науковців, фахівців: правникам, нотарям, адвокатам, суддям, викладачам, студентам. X. : Страйд, 2009. Т. 8: Договори про передачу майна у власність та користування; за ред. проф. І. В. Спасибо-Фатєєвої. 2013. 670 с.
  10. Гуйван П. Д. Часова характеристика відносин із забезпечення виконання зобов'язань. *Наука і техніка сьогодні (Серія «Право»)*. 2022. № 6 (6). С. 321-334.
  11. Спасівцев Д. С. Спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості: проблеми правової природи та захисту. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2021. № 2. С. 99-102.
  12. Сліпченко А. С. Поняття «цивільний оборот». *Проблеми цивільного права та процесу*. 2017. С. 330-332.
  13. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Закон України № 1952-IV від 01.07.2004 р. Офіційний сайт Верховної Ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
  14. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України № 3038-VI від 17.02.2011 р. Офіційний сайт Верховної Ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>
- Давидович А.В. Особливості предмета договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості**

У статті досліджено питання особливостей предмета нового для національної системи права договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості та його кваліфікуючих ознак. Акцентовано увагу на тому, що нова дого-

вірна конструкція, як і специфіка зобов'язань у цій сфері, ще не досліджувались представниками вітчизняного наукового співтовариства.

Основну увагу приділено характеристиці предмету договору. Автор обґрунтовує, що предметом досліджуваного договору доцільно розглядати поєднання дій та об'єкта їх впливу, що у своїй сукупності допомагає у повній мірі продемонструвати зміст зобов'язання та зрозуміти спрямованість інтересів суб'єктів правочину.

Також у статті досліджено інші особливості предмета вказаного договору купівлі-продажу, які обумовлені специфікою його об'єкта. За результатом аналізу оборотоздатності майбутнього об'єкта нерухомості та законодавчо закріплених загальних механізмів набуття права власності пропонується внести зміни до статті 13 Закону № 2518-IX шляхом виключення положення про забезпечення продавцем передачі покупцю у власність об'єкта нерухомого майна після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

Автором робиться висновок щодо предметом досліджуваного договору виступають одночасно дії, які вчиняються сторонами в процесі виконання правочину, та об'єкт їх впливу, який залежно від стадії виконання має властивість змінюватися, а законодавчо закріплене найменування досліджуваного правочину, не означає поширення усіх традиційних, обов'язкових атрибутів договору купівлі-продажу на зобов'язання щодо майбутнього об'єкта нерухомості.

**Ключові слова:** об'єкт; покупець; продавець; договір купівлі-продажу; предмет договору; майбутній об'єкт нерухомості; спеціальне майнове право.

#### **Davydovych A.V. Peculiarities of the subject of the contract for the sale of future real estate object**

The article examines the peculiarities of the subject matter of a new contract for the sale of future real estate and its qualifying features. The author emphasizes that the new contractual structure, as well as the specifics of obligations in this area, have not yet been studied by representatives of the national scientific community.

The main attention is paid to the characteristics of the subject of the contract. The author proves that it is appropriate to consider the combination of actions and the object of their influence as the subject of the contract under study, which in its totality helps to fully demonstrate the content of the obligation and understand the orientation of the interests of the subjects of the transaction.

The article also examines other peculiarities of the subject of the specified sales, which are due to the specificity of its object contract. According to the analysis of the future real estate object's marketability and the legislatively enshrined general mechanisms for acquiring the right of ownership, the author proposes to amend Article 13 of Law No. 2518-IX by excluding the provision on the seller's provision of transfer of the real estate object to the buyer after commissioning of the completed construction object.

The author concludes that the subject of the contract under study is both the actions performed by the parties in the process of execution of the transaction and the object of their influence which tends to change depending on the stage of performance,

and the legally enshrined name of the transaction under study does not mean that all traditional, mandatory attributes of a sale and purchase agreement are extended to obligations regarding the future real estate object.

**Keywords:** object; buyer; seller; contract for the sale; subject matter of the contract; future real estate object; special property right.