

ГУЖВА А.М.

кандидат юридичних наук, доцент,

доцент кафедри цивільно-правових дисциплін

E-mail: guzhva@karazin.ua ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7813-1455>

Харківський національний університет імені В. Н. Каразіна

м. Харків, 61022, майдан Свободи 4

ОСОБЛИВОСТІ ЗАСТАВИ МАЙБУТНІХ РЕЧЕЙ У РИМСЬКОМУ ПРАВІ

АНОТАЦІЯ. У статті на підставі аналізу джерел розглядаються особливості застави майбутніх речей у римському праві. З'ясовуються питання щодо кола об'єктів, які можуть бути предметом такої застави, моменту виникнення застави на майбутні речі, правової природи самого договору про встановлення застави на майбутні речі, захисту сторін у разі порушення умов застави боржником або кредитором тощо.

Римському праву відома заставка таких речей, яких на момент укладення угоди про заставу ще не існує в природі. До таких речей відносили майбутній врожай, майбутній приплід тварин, майбутню дитину рабині. Можливість встановлення застави на такі речі обумовлена появою у римському праві непосесорної застави, тобто такої, яка не передбачала перехід володіння предмету застави до кредитора (*pignus conventum*, або "*hypotheca*").

У джерелах розрізняються випадки встановлення застави на майбутні плоди разом із плодоносною річчю та окремо, тобто лише на майбутні плоди. У класичному римському праві для розповсюдження застави на плоди треба було укласти окрему угоду. У разі встановлення генеральної іпотеки (на все майно боржника) окремого застереження про розповсюдження застави на майбутні плоди від майна не потребувалось.

Зобов'язальне заставне правовідношення виникало з моменту укладення угоди про заставу, коли плоди ще не були самостійними об'єктами, тобто були не відділені від головної речі (*fructus pendentes*). Речове право застави виникало з моменту відділення плодів від головної речі (*fructus separati*). Тому угоду про заставу майбутніх речей у римському праві можна вважати правочином з відкладальною умовою, яка породжувала заставу як право на річ з моменту появи плодів у майні боржника, тобто з дією на майбутні (*ex tunc*).

Досвід римського права щодо особливостей застави майбутніх речей може і має бути врахований під час побудови сучасної концепції застави майбутніх активів у цивільному праві України.

КЛЮЧОВІ СЛОВА: римське право, речові права, заставка, іпотека, плоди, заставка майбутніх речей.

Як цитувати: Гужва А. М. Особливості застави майбутніх речей у римському праві. Вісник Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна, серія «Право». 2026. Вип. 41. С.199-209. <https://doi.org/10.26565/2075-1834-2026-41-17>

In cites: A. M. Guzhva (2026) Features of the pledge of future things in roman law. *The Journal of V.N. Karazin Kharkiv National University, Series «Law»*, (41), P. 199-209. <https://doi.org/10.26565/2075-1834-2026-41-17> (in Ukrainian)

Постановка проблеми. Можливість використання майбутніх активів з метою отримання вигоди у теперішній момент є перевагою багатьох господарських операцій у сучасному цивільному обороті (купівлі-продажу чи застави майбутнього врожаю, іпотеки майбутнього об'єкту нерухомості, інвестування, форвардних та ф'ючерсних контрактів, опціонів тощо). Вважаємо, що це обумовлює необхідність теоретичного обґрунтування правочинів з майбутніми речами, тобто такими, які на момент укладення того чи іншого договору, є відсутніми у однієї із сторін (продавця, заставодавця, орендодавця тощо).

За загальним правилом, розпоряджатися можна речами, які є в наявності в особи, яка вчиняє акт розпорядження. Однак, ще з римського права відомі правочини щодо розпорядження майбутніми речами. Найпоши-

ренішими з них є купівля-продаж майбутніх речей та заставка. Слід визнати, що розпорядження майбутніми речами можливе лише щодо тих правочинів, які не передбачають їхньої фактичної передачі, оскільки не можна передати річ, якої ще не існує. Так, виконання договору купівлі-продажу (передання речі) як консенсуального контракту, може не співпадати з моментом його укладення. Під час укладення договору лише створюється обов'язок передати річ в майбутньому. Тому на момент укладення договору купівлі-продажу речі може не існувати. Так само не має існувати річ на момент встановлення застави, яка не передбачає передання предмету застави у володіння боржника. Звичайно, мова може йти лише про непосесорну заставу, за якої її предмет після укладення угоди про заставу не передається у володіння кредитора.

У сучасних правопорядках можливість застави майбутніх речей встановлено на законодавчому рівні. Наприклад, у ч. 3 ст. 4 Закон України «Про заставу» встановлено, що предметом застави може бути майно, яке стане власністю заставодавця після укладення договору застави, в тому числі продукція, плоди та інші прибутки (майбутній урожай, приплід худоби тощо), якщо це передбачено договором. Але слід пам'ятати, що витoki сучасної конструкції застави майбутніх речей завдячують саме римському праву. Тому для розуміння специфіки сучасної застави майбутніх речей варто дослідити це питання у римському праві.

Наукових праць, предметом яких є дослідження застави у римському праві на цей час достатньо. Серед останніх робіт можна назвати монографію Г. Л. Е. Верхагена «Забезпечення та кредит у римському праві. Історична еволюція *pignus* та іпотеки» (2023). Однак спеціальних робіт, присвячених заставі саме майбутніх речей наразі бракує як у романістиці, так і у цивілістиці. Серед таких робіт можна назвати лише монографії Карло Майорки «Застава майбутньої речі та застава чужої речі» (1938) [1] та Сільвіо Романо «Нотатки щодо застави плодів у римському праві» (1938) [2].

Безперечно, що застава майбутніх речей має свої особливості. Зокрема, важливими є питання щодо кола об'єктів, які можуть бути предметом такої застави, моменту виникнення застави на майбутні речі, правової природи самого договору про встановлення застави на майбутні речі, захисту сторін у разі порушення умов застави боржником або кредитором тощо. Відповіді на ці питання мають значення не лише суто історичне, але й допоможуть розв'язати деякі проблеми правового регулювання застави майбутніх речей у сучасному праві. Отже, метою цієї статті розкрити особливості застави, предметом якої є майбутні речі, у римському приватному праві.

Виклад основного матеріалу. Доктрина розглядає майбутню річ у двох значеннях: 1) річ, якої ще не існує у природі (*in rerum natura*); 2) річ, яка існує, але не належить тому, хто нею розпоряджається, тобто не перебуває у майні заставодавця [2, с. 4]. Спільним для цих двох значень майбутніх речей є те, що мова йде про речі, які відсутні у майні суб'єкта розпорядження на момент вчинення правочину.

У першому сенсі у римському праві майбутніми речами можуть вважатися плоди, які ще не з'явилися, зокрема, майбутній врожай, майбутній приплід тварин, майбутня ди-

тина рабині. Застава таких об'єктів із передачею володіння кредиту (заклад) об'єктивно є неможливою. Можливість встановлення застави на такі речі обумовлена появою у римському праві непосесорної застави, тобто такої, яка не передбачала перехід володіння предмету застави до кредитора. Дійсно, поряд із заставою з передачею речі, або закладом (*pignus datum*), у римському праві з'явилася застава лише на підставі угоди (*pignus conventum*), яка отримала назву "*hypotheca*", тобто речове право забезпечення, яке встановлювалося шляхом угоди боржника з кредитором, без надання речі.

Походження *pactum conventum*, або іпотеки, традиційно вбачають в орендних правовідносинах, де наймач сільськогосподарської земельної ділянки на забезпечення сплати орендного платежу (канону) встановлював заставу на тварин, що були заведені на призначені для здійснення сільського господарства ділянку (*investa*), та занесений інвентар (*illata*). Пізніше встановлення застави без передання речі кредиту було запроваджено до будь-якого предмету. Можливість встановлення застави без передання володіння зробило іпотеку типовим речовим правом на нерухоме майно для забезпечення зобов'язань [4, с. 107]. Сам термін "*hypotheca*", який вперше було вжито у книгах Дигест, складених римським юристом Юліаном у період принципату імператорів Адріана та Антоніна Пія, остаточно закріпився у римській юриспруденції у текстах Гая у другій половині II ст. н.е., можливо, завдяки практиці римській судів у східних провінціях: якщо забезпечення було встановлено лише шляхом угоди (*nuda conventione*), то було укладено іпотеку (*Iul. 44 dig. D.41.3.33.4*) [5, с. 82, 83]. Іпотекою у римському праві позначали заставу, за якою її предмет залишався у боржника, тобто володіння не переходило до кредитора, про що свідчать відомі фрагменти Ульпіана із Дигест Юстиніана та фрагмент Інституцій Юстиніана (*Ulp. 28 ad ed. D. 13.7.9.2; I. 4.6.7*).

Поняття іпотеки надається римським юристом Гаєм (*D.20.1.4.*): «Іпотека встановлюється шляхом укладення угоди, коли хтось домовляється, щоб його речі через яке-небудь зобов'язання були обтяжені іпотекою: і немає значення, в яких словах було встановлено іпотеку, як це відбувається у зобов'язаннях, які встановлюються через згоду».

Отже, угода про встановлення іпотеки прирівнюється за формою до консенсуальних контрактів (достатньо було лише усної угоди, хоча з міркувань майбутнього доведення застосовували і письмову форму).

Розрізнення між *pignus* та іпотекою наводить також Ульпіан (D.13.7.9.2): «Власне *pignus* ми кажемо, коли володіння переходить до кредитора, а іпотека – коли володіння до кредитора не переходить».

З цього слідує, що у порівнянні із закладом, який можна встановити лише щодо окремої індивідуально-визначеної речі, предметом іпотеки могли бути об'єкти, які не існували в матеріальному світі: ідеальні частки, права, майбутні речі тощо.

У Гая знаходимо таку формулу: все, що може бути предметом купівлі-продажу – може бути предметом застави (Гай, D.20.1.9.1.). Тому майбутні речі також могли бути предметом іпотеки (*quae nondum sunt, futura tamen sunt*).

Однак варто зауважити, що предмет іпотеки майбутніх речей співпадає лише з предметом договору "*emptio rei speratae*", який укладали щодо плодів, майбутнього врожаю, приплоду худоби, ненародженої дитини рабині. Не могли бути предметом застави майбутні речі, які могли бути предметом так званої «купівлі надії» ("*emptio spei*"): майбутній улов риби або птахів, або подарунок принцепсатриумфатора. [7, с. 188]. Це можна легко пояснити тим, що забезпечення кредитора, яке б залежало від випадку та ризику, не має сенсу, у той час, коли купівля-продаж цілком може мати алеаторний характер. Предметом іпотеки могла бути також чужа річ. Але тоді іпотека встановлювалася під умовою, що іпотека буде діяти з моменту, коли річ буде належатиме боржнику (Марціан, D. 20.1.16.7). Мова йде про те, що заборговували самому боржнику (*res debita*) на момент встановлення застави. Тоді для кредитора також був можливий позов за аналогією до заставного (*actio Serviana utilis*), коли річ перейде у власність боржника.

Майбутні плоди також могли бути заставлені під відкладальною умовою їх набуття у власність. За словами Гая, навіть щодо того, що не існує, але буде існувати, можна встановити іпотеку: плоди, дитина, яка народиться від рабині, приплід худоби (D.20.15).

Інтерпретацію джерел, в яких йдеться про заставу плодів разом із плодоносною річчю докладно надає С. Романо. Причому автор розділяє випадки встановлення застави на майбутні плоди разом із плодоносною річчю та окремо, тобто лише на майбутні плоди.

Встановлення застави на майбутні плоди разом із плодоносною річчю. Така заставка засвідчується достатньою кількістю джерел. Звернімо увагу на деякі з них.

Юрист Павло вказує, що «якщо заставлений маєток буде проданий, то заставка зали-

шається, оскільки маєток переходить разом із заставою, так само, як і дитина рабині, яка народилася після продажу. Якщо ж хтось обумовить, що предметом застави є ліс, то, як каже Кассій, корабель, зроблений з цього матеріалу, не є предметом застави, оскільки матеріал – це одне, а корабель – інше. Тому він каже, що під час встановлення застави треба додати застереження «що б не було зроблено чи отримано з цього лісу» (D. 13.7.18.3). В цьому фрагменті розрізняються: 1) заставка як право на чужу річ, що слідує за річчю, яке переходить разом з річчю; 2) дитина заставленої рабині як плід від головної речі, який слідує юридичній долі предмету застави; 3) річ, яка зроблена з матеріалу-предмету застави, і не поділяє юридичної долі матеріалу, якщо про це прямо не застережено. З цього можна висновувати, що майбутня річ буде предметом застави, якщо вона є плодом головної речі, на яку було встановлено заставу. Натомість на нову річ, яку було створено із предмету застави (матеріалу), право застави не розповсюджується.

С. Романо на підставі тлумачення цього фрагмента робить висновок, що коли є намір розповсюдити заставу не лише на речі, вироблені з матеріалу, отриманого з лісу, але також і плоди самого лісу, то потрібно в угоді про встановлення застави на ліс зробити окреме застереження про розповсюдження застави як на матеріал (деревину), так і на вироблені з нього речі [1, с. 16].

Висловлювання Марціана «коли передається у заставу стадо, то заставляються також тварини, які народяться пізніше» (D. 20.1.13. pr.) не суперечить підходу щодо необхідності окремої угоди щодо застави плодів, оскільки приплід тварин, що є у стаді, потрапляє у заставу не як плоди, а як частини цілого (*universitas*). Це цілком відповідатиме підходу достатності мовчазної згоди [1, с. 19].

В іншому фрагменті Папініан вказує, що «коли передається у заставу маєток, то, щоб плоди також були заставлені, укладається угода» (D. 20.1.1.2). Той самий Марціан у книзі коментарів до іпотечного позову пише, що «іноді суддя повинен висловитися про плоди, присудивши до видачі плодів, які з'явилися з того часу, коли розпочався судовий розгляд (D. 20.1.16. 4)»

Тобто, коли встановлюється заставка на плодоносну річ або вирішується юридична доля заставленої плодоносної речі, то майбутні плоди від заставленої речі слідують за нею. Іншими словами, за загальним правилом, той, хто отримує заставлену річ, отримує і плоди

від неї, зокрема й ті, яких на момент встановлення застави ще не існує. С. Романо тлумачить цей фрагмент у тому сенсі, що суддя, коли головної заставленої речі на вистачає для покриття боргу, повинен врахувати і процесуальні плоди (тобто ті, що з'явилися після застатчення наявності спору, *litis contestatio* – А. Г.). Причому це не стосується плодів, які вже були спожиті, тобто плодів, що виникли до початку судового процесу [1, с. 17]. Якщо ж у сторін був намір розповсюдити заставу на всі плоди, то потрібна окремо висловлена угода. У протилежному, на думку С. Романо, випадку суддя міг би розповсюдити судові рішення також на плоди, що отримані до судового процесу [1, с. 18].

Щодо питання про розповсюдження застави на приналежності цікавим є фрагмент Модестіна, який розглядає такий казус: «Люцій Тицій заставив маєток разом із рабами, які були в ньому. Його спадкоємці, після того як розділили між собою маєток, замінили померлих рабів іншими. Запитують: чи може покупець правомірно витребувати тих самих рабів, які були передані до маєтку, тобто до предмету іпотеки? Модестін відповідає, що якщо раби не були заставлені (разом з маєтком) та не народжені від заставлених рабинь, то вони не є предметом застави (D. 20.1.26. 2)».

Отже, раби не розглядаються як приналежність маєтку. Маєток та раби заставляються окремо. Але якщо раби були заставлені разом з маєтком, то їхні діти належатимуть тому, хто придбає цей маєток. Ті ж раби, які з'являться у маєтку після встановлення застави, не входять до предмету застави, а тому не перейдуть покупцю маєтку. Отже, для під час застави маєтку потрібна окрема угода для розповсюдження застави і на рабів, які входять до маєтку.

Водночас юрист Павло вважає, що «якщо раби стали предметом застави, то їхнє потомство також буде в заставі. Однак те, що ми сказали стосовно того, що приплід заставлених рабів є предметом застави (не зважаючи на те, чи була щодо цього окрема угода, чи ні), буде визнаватися, якщо право власності на приплід набувається заставодавцем або його спадкоємцем: у протилежному випадку, якщо раби будуть народжувати в іншого власника, то приплід не буде предметом застави (D. 20.1.29. 1)». Тобто юрист відповідно до цього висловлювання зараховує майбутній приплід рабів до предмету застави, якщо право на дітей заставлених рабів набувається заставодержателем або його правонаступником. Це означає, що майбутні похідні речі (діти рабів) будуть вва-

жатися заставленими, якщо право власності на них набуває заставодавець як власник головної плодоносною речі (рабів).

Вказаний фрагмент Павла контрастує з іншим його висловлюванням, наведеним у *Receptae Sententiae*, II, § 2: «Плід або дитина від речі, яку передано у заставу, не вважається заставленим, якщо сторони не уклали щодо цього угоду». С. Романо, пояснює цю неузгодженість тим, що друга частина фрагменту висловлювання Павла, наведеного у Дигестах, є інтерполяцією юстиніанівських компіляторів, та переконливо це доводить [1, с. 25].

Пов'язаність юридичної долі заставної речі та її плодів розкривається у казусі, який наводить Ульпіан такий: «Якийсь Цецилій після задоволення кредиторських вимог забавив відпустити на волю шляхом фідейкомісу рабиню, яку він віддав у заставу. Спадкоємці не заплатили кредитору і він продав дітей, які народилися від цієї рабині. Наш імператор та його батько у своєму рескрипті постановили відповідно до рішення божественного Пія, щоб дітей не позбавили призначеної свободи, покупцю треба повернути їх ціну, а вони повинні вважатися вільнонародженими, немовби їхня мати була у свій час відпущена на свободу» (D. 40.5.26. 2).

Тобто, у казусі, який розглядає Ульпіан, юридична доля заставленої рабині розповсюджується і на її майбутніх дітей: боржник-заставодавець встановлює у заповіті розпорядження, яким відпускає на волю рабиню, яка є предметом застави. Навіть якщо спадкоємці боржника-заставодавця рабині не виплатять борг, кредитор не може звернути стягнення на дітей, народжених від рабині, шляхом їх продажу, оскільки діти, які народжені від відпущеної на волю рабині, є вільними. Якщо ж кредитор продасть цих дітей, то покупцю треба повернути сплачену за них ціну, тому що предметом купівлі-продажу вільні діти бути не можуть.

С. Романо наводить дві точки зору: 1) право застави, встановлене щодо плодоносною речі, розповсюджується на плоди лише, якщо сторони обумовили це окремо; 2) заставу на плоди від заставленої плодоносною речі встановлюється за мовчазною згодою [1, с. 7]. Розрізнення цих підходів ґрунтується на різному розумінні правової природи плодів: вважати плоди навіть після відділення частиною плодоносною речі або вважати їх новими речами.

Серед римських юристів класичного періоду на необхідність окремої висловленої угоди для розповсюдження застави на плоди вказували Павло, Кассій та Марціан, а Ульпіан

та Папініан вважали, що достатньо мовчазної згоди. Автор притримується точки зору, що розрізнення позицій щодо наявності/відсутності окремо висловленої угоди для застави плодів полягає у різних підходах щодо їхньої правової природи: за першим підходом, який виник під впливом теорії стоїків, плоди, навіть після відділення від речі-матері, вважаються її частинами; за другим, що виник під впливом перипатетиків, – плоди вважаються новими речами [с. 11, 12]. Відповідно, римські юристи, що притримувались першого підходу, перебували під впливом філософії стоїків, а ті, що притримувались другого – під впливом перипатетиків [1, с. 12].

Отже, С. Романо послідовно обґрунтовує позицію, за якої у класичному римському праві для застави плодів потребувалась окрема висловлена угода. Натомість, діти від заставленої рабині підпорядковувались тому самому юридичному становищу (правовому режиму застави) на підставі закону. Єдина згадка про достатність мовчазної згоди стосується висловлювання Павла (D. 20.1.29. 1) та є продуктом юстиніанівської компіляції. Правило, що було запроваджено до дитини рабині, було віднесено до всіх плодів [1, с. 26].

В результаті аналізу джерел С. Романо доходить таких висновків: 1) у римському класичному праві розповсюдження на плоди права застави плодоносної речі відбувалось лише, якщо сторони уклали окремо висловлену угоду. Натомість, у юстиніанівському праві для цього було достатньо мовчазної згоди; 2) дитина рабині, переданої у заставу, підпадала під цей самий режим лише через сам факт застави матері, тобто на підставі закону. У юстиніанівському праві встановлення застави на підставі закону було замінено на мовчазну згоду [1, с. 32].

Важливим є питання, чи могли бути плоди предметом самостійного правовідношення, чи право застави, яке встановлювалось на головну річ, автоматично розповсюджувалось на плоди. На думку С. Романо, римляни вважали плоди та дитину рабині одним цілим із річчю, від якої вони походять, а тому до моменту їх відділення не могли бути предметом самостійного правовідношення. [1, с. 38]. З цим пов'язується інше питання – про можливість кредитора витребувати у боржника за позовом плоди, який не було у майні боржника на момент угоди про заставу. Чи передбачала це формула заставного (Сервіанова) позову, який був призначений на захист кредитора-заставодержателя? С. Романо притримується думки, що вимога перебування заставної речі у

майні боржника на момент угоди про заставу стосувалась кредитора лише тоді, коли він подавав позов до третіх осіб, але коли кредитор вчиняв позов проти володіючого боржника, то той не міг висувати заперечення про те, що на момент угоди про заставу він не мав у своєму майні заставної речі.

Пізніше було запроваджено позов, аналогічний до Сервіанова (*actio utilis*). Вираз «*actio utilis*» використовувався там, де умова існуючої формули змінювалась або видалялась, щоб врахувати нові випадки. Так, у пізньокласичний період кредитор надавався *actio Serviana utilis*, якщо майбутні активи були передані в заставу. В адаптованій формулі цього позову умова про те, що заставлені активи належали (*in bonis*) боржнику на момент укладення договору застави, була змінена таким чином, що також активи, які були придбані пізніше, були обтяжені [2, с. 49].

Важливим є також питання, чи міг боржник, який виплатив борг, застосувати до кредитора заставний позов (*actio pignoratitia*) до майбутніх речей-предметів застави, якщо кредитор заволодів ними та не віддавав боржнику. Тут мова може йти про ситуацію, коли речами-предметами застави одразу після їх появи заволодів кредитор, але не повертав боржнику після сплати боргу. Р. Ціммерман вказує, що формула заставного позову не передбачає, що заставна річ повинна була належати боржнику. На його думку, заставний позов можна було вчинити навіть тоді, коли заставодавець обтяжував чуже майно, тобто в ситуації, коли право застави не виникло [6, с. 222]. Тоді можна припустити, що, наприклад, якщо боржник уклав угоду про заставу майбутніх плодів, а після їх появи вони потрапили одразу до володіння кредитора, то після погашення боргу боржник може витребувати у кредитора ці плоди шляхом пред'явлення заставного позову (*actio pignoratitia*). Втім це лише гіпотеза, яка потребує окремого дослідження для її підтвердження чи спростування.

На необов'язковість перебування речі в майні боржника на момент встановлення застави вказує фрагмент Дигест Юстиніана, що належить Сцеволі. Юрист розбирає питання: якщо встановлюється заставу щодо всього, що боржник має чи матиме у складі свого майна, то чи буде вважатися заставленою грошова сума, яку позичить боржник, якщо вона увійде до складу його майна? Сцевола вважає, що так (D. 20.1.34.2).

На підставі тлумачення джерел С. Романо доходить висновку, що плоди, які не відділені від головної речі вважаються неіснуючи-

ми і не можуть бути об'єктом права, а тому в момент встановлення застави на плодоносну річ, коли плоди ще не відділені від неї, речове право не може бути встановлене на ці плоди. Це підтверджується фрагментом Дигест 20.1.1.2., який вимагає, щоб плоди, оскільки на них встановлюється право застави, потрапляли у власність заставодавця в момент їх відділення [1, с. 74]. Натомість по-іншому вирішується питання щодо дитини рабині: класичне право не вимагало, щоб заставодавець був власником дитини на момент народження, натомість юстиніанівське право цього вимагало. Тобто класичне римське право допускало, щоб на момент встановлення застави на вагітну рабіню право застави розповсюджувалось і на її майбутню дитину [1, с. 75].

Окремим випадком встановлення застави на майбутні речі у римському праві є генеральна іпотека (тобто іпотека всього майна боржника). В одному з найдавніших текстів про генеральну іпотеку, що належить Сцеволі (Scaev. D. 20.4.21 pr.), йдеться про заставу всього майна боржника, які він мав на момент встановлення застави і які він матиме в майбутньому («omnia bona sua quae habebat quaeque habiturus esset») та про «всі його речі» («res suas omnes»). Це була непосесорна заставка (hypotheca), обсяг заставлених активів був визначений загальним чином (generaliter), (наприклад, *investa et illata, taberna, grex*), і поширювався на дебіторську заборгованість (*pignus pominis*), вона дозволяла боржнику створювати інші застави (множинна заставка), і це була заставка майбутніх активів. ... загальна заставка передбачає (і, можливо, навіть проклала шлях для) спеціальної застави майбутніх активів [2, 268]. Щодо застави крамниці (*taberna*), слід зауважити, що якби всі поточні та майбутні активи боржника були передані в заставу, будь-який покупець цих активів міг би зіткнутися з тим, що забезпечений кредитор забере ці активи, навіть якщо він не міг знати про заставу. Якщо це так, то просто заставити крамницю могло бути недостатньо для стягнення вхідних товарів. Однак Сцевола на питання, чи обтяжує заставка товару новий товар, що поступає до крамниці, Сцевола дає чітку (і позитивну) відповідь. У цьому відношенні заставка крамниці трактується так само, як заставка стада [2, с. 275].

Фундаментальна відмінність між спеціальною угодою (*conventio specialis*) та загальною угодою (*conventio generalis*) полягає в тому, що у випадку генеральних угод про заставу кредитор не зобов'язаний доводити, що заставлені активи перебували у власності бор-

жника на момент укладення угоди. Папініан у фрагменті Дигест 20.1.1.2. прямо зазначає, що також щодо загальнозаставлених майбутніх активів кредитор може подати позов (*actio Serviana utilis*). Однак знадобилося багато часу, перш ніж стало усталеним законодавством, що всі згодом придбані активи можуть бути законно заставлені шляхом спеціальної застави. [2, с. 284]. Загальна заставка, можливо, відкрила еволюційний шлях до повного визнання умовних (спеціальних) застав майбутніх активів [2, с. 285].

У всіх текстах, аж до Папініана включно, які визнавали заставу майбутнього майна, боржник вже мав юридично значуще очікування щодо заставлених майбутніх активів, як рослинних плодів, так і приплоду тварин, що вже перебувають у спадщині боржника, або як речей, що вже належать боржнику (*res debita*). Те саме, можливо, стосувалося й генеральних іпотек, які поширювались на нові елементи сукупності речей, що вже належать боржнику (*investa et illata, grex, taberna*). Тобто, генеральна іпотека за своєю природою спрямована на майно, придбане пізніше [2, с. 288].

Під час встановлення генеральної іпотеки окремого застереження про розповсюдження застави на майбутні плоди від майна не потребувалось. Так, наприклад, Гай у фрагменті Дигест D. 20.1.15.1 стверджує, що у випадку генеральної іпотеки кредитор не повинен був доводити, що майно було у майні (*in bonis*) боржника «коли він укладав угоду». Крім того у шостому столітті нашої ери Юстиніан також постановив, що якщо боржник заявив, що він заставляє «свої активи» без додавання «як теперішні, так і майбутні», то генеральна іпотека покриватиме також майбутні активи (Just. C. 8.16. 1).

Встановлення застави щодо майбутніх плодів окремо від плодоносної речі. Відповідно до тверджень римського юриста Катона, майбутній урожай також міг бути закладений окремо, без надання кредитору застави землі, що дає урожай. Аналогічно, майбутнє потомство рабів та молодняк тварин могло бути закладено незалежно від їхньої матері. У всіх цих випадках ми маємо справу із заставою майбутнього майна, у сенсі активів, які ще не існували на момент укладення договору про заставу. Щодо цих майбутніх активів умова, що закладені активи були у майні (*in bonis*) боржника на момент укладення угоди про заставу не була виконана [2, с. 286].

Варто також звернутись до аналізу фрагмента Дигест Юстиніана, що належить Гаю: «І те, чого не існує, але буде існувати, можна

передати в іпотеку: невідділені плоди, дитина, яка народиться від рабині, приплід худоби, коли він народиться, можуть бути обтяжені іпотекою. Це слід дотримувати, якщо власник маєтку уклав договір чи щодо узурфрукту, чи щодо приплоду, або той, хто має узурфрукт, як пише Юліан» (D.20.1.15. pr) .

Щодо цього фрагмента Гая К. Майорка звертає увагу на те, що дієслово “nascuntur” (народжуються) вжито також до плодів також “pendentes”, тобто тих, що не відділені від плодоносної речі. Для пояснення цього автор звертається до фрагмента Помпонія (D. 18.1.8), в якому йдеться про купівлю-продаж плодів, які з’являться. Майбутні плоди, про які говорить Помпоній (включаючи дитину рабині), з посиланням на вірогідність того, що вони не з’являться, є також плодами, що не відділені від головної речі (fructus pendenti). На думку науковця, окремий продаж плодів, які вже на рослині та передання яких здійснено через введення у володіння земельною ділянкою, не має сенсу, оскільки їх відділення не можна вважати такою самою умовною обставиною, як дозрівання плодів на землі чи народження приплоду тварин. За словами К. Майорки, припущення не можна вважати у всіх випадках «продуктом» майбутнього [2, с. 34].

Отже, позиція процитованого вченого полягає в тому, що майбутніми плодами, щодо яких може вчинятися купівля-продаж або застава, є саме плодами, які ще не з’явилися, тобто плоди, поява яких (дозрівання, народження) перебуває на момент правочину під відкладальною обставиною. Щодо плодів, які вже є в наявності, але не відділені від головної речі, під час вчинення правочину не має сенсу робити застереження, що правочин розповсюджується і на них.

К. Майорка вважає, що дієслово “nascuntur” (народжуються) у фрагменті Гая не означає відділення плодів від головної речі, та поділяє думку інших авторів, що це словосполучення “quae nascuntur” (які народяться) є інтерполяцією юстиніанівських компіляторів (намір компілятора додати до плодів ці слова полягає у тому, щоб позначити момент, в який розпорядження плодами шляхом застави стане актуальним) [2, с. 35]. Такої самої думки притримується С. Романо і послідовно це аргументує [1, с. 82].

Процитований текст Гая порівнюють із іншим фрагментом Дигест, що належить також Гаю: «Якщо уклали угоду щодо майбутньої речі, тобто про те, що вона буде предметом іпотеки, наприклад, угоду про дитину, яка народиться від рабині, то запитується, чи була ця

дитина на момент угоди у майні боржника? І якщо було укладено угоду, що плоди будуть заставлені, то також запитується, чи належав боржнику на момент угоди маєток або узурфрукт на нього?» (D.20.4.11.3). Слова Гая можна розуміти у тому сенсі, що якщо боржник, який встановлював заставу на плоди чи дитину рабині, мав у власності земельну ділянку чи рабиню-мати, або принаймні, узурфрукт на них, то право застави має ректроактивну дію: є чинним з моменту укладення угоди про заставу. У процитованому фрагменті застава майбутніх плодів може встановлюватися як власником, так і узурфруктуарієм. Перебування у майні боржника може стосуватися як рослинних плодів, так і приплоду тварин, але не дитини від рабині, яка не вважається плодом, а тому не може набуватися узурфруктуарієм. Тобто це може бути тим випадком встановлення застави, в якому річ не лише не перебуває у майні боржника, але і не може бути на праві узурфрукту. Тому згадування рабині від дитини у фрагменті, на думку С. Романо, є помилкою юстиніанівських компіляторів [1, с. 83].

Важливим питанням є момент виникнення застави на майбутні плоди: чи право застави встановлюється з моменту угоди, чи з моменту відділення плодів від головної речі? Для відповіді на це питання варто звернутись до фрагменту Дигест 47.2.62.8, в якому Африкан розбирає такий казус: «Я віддав тобі у найм маєток, і, як зазвичай, ми домовились, щоб плоди були заставленими мені на забезпечення орендної плати. Він казав, що, якщо ти їх потай забереш, то тобі належить позов з крадіжки. Але навіть якщо ти продаси іншому незірвані плоди і він їх забере, то ми скажемо, що, відповідно, вони потраплять у режим викрадених. Оскільки плоди, доки вони пов’язані із землею, належать маєтку, і колон робить плоди своїми, оскільки вважається, що він збирає їх за волею власника. Але про це у цьому випадку говорити несправедливо, оскільки на якій підставі плоди належатимуть колоні, якщо покупець збирає їх для себе?» .

У першому випадку у процитованому фрагменті наймодавцю належить позов з крадіжки, оскільки наймач стає власником плодів з моменту їх відділення і з цього моменту право застави виникає. За словами С. Романо, перебування у майні боржника є підставою виникнення права застави і відсутність цього факту перешкоджає виникненню застави [1, с. 89]. Це наводить на думку, що у випадку, коли наймач ще не зібрав плоди, вони ще належатимуть наймодавцю як власнику маєтку. Тобто плоди, які ще не потрапили до майна боржни-

ка, не можуть вважатися заставленими. Покупець, який збирає плоди сам за згоди наймача, стає власником плодів, і немає такого моменту, коли б плоди перебували у майні боржника, що виключає розповсюдження на них застави.

Тоді слід би було висувати, що перебування плодів у майні боржника є умовою встановлення застави на них. Але сама угода про заставу плодів може бути здійснена і раніше: під час застави головної речі. Збір плодів наймачем з волі наймодавця є їх привласненням, що є підставою для потрапляння їх у правовий режим застави.

Однак С. Романо притримується точки зору, що право наймача користуватися і, відповідно, отримувати плоди, є автономним, яке реалізується разом із користуванням головною річчю. Наймач, дозволяючи покупцю збирати плоди, відступає йому своє право збору і покупець, реалізуючи цю можливість, стає власником. У такому разі слід визнати можливість застави речей, які ніколи не перебували у майні боржника [1, с. 91].

Ще один випадок розповсюдження застави на речі, що не перебувають у майні боржника, міститься у фрагменті D.19.2.24.1., що належить Павлу: «Якщо колон передасть у піднайм маєток, то речі наступного наймача не обтяжуються заставою, але плоди будуть під заставою, немовби їх зібрав перший наймач». Тому право застави може виникати незалежно від перебування речей у майні боржника, з моменту їх відділення від головної речі.

С. Романо доходить висновку, що у класичному римському праві у разі передання у заставу плодів одночасно із плодоносною річчю, то у сторін договору про заставу виникають лише зобов'язальні правовідносини. Якщо ж заставка встановлюється на майбутні плоди окремо від головної речі, то для виникнення застави потребується не лише, щоб плоди були відділені від головної речі, а й щоб вони потрапили у власність боржника-заставадвця. Причому, для виникнення речового ефекту застави не важливо, чи перебувала на момент встановлення застави річ у власності чи на праві узуфрукту у заствадвця [1, с. 98].

Розглядаючи ефекти встановлення застави на майбутні плоди, С. Романо розмежовує такі ситуації. У разі, коли плодоносна річ та плоди передаються у заставу разом одному й тому самому кредитору, у римському класичному праві заставка плодів з моменту укладення угоди про заставу є дійсною щодо третіх осіб, оскільки заставка встановлюється на плодоносну річ. В силу права застави кредитор-

заставодержатель отримує право на плоди, які відділені від головної речі, так само, як узуфруктуарій отримує право власності на зібрані плоди в силу права узуфрукту. Натомість у юстиніанівському праві не визнавалась застава, якщо боржник на момент відділення плодів не ставав їх власником [с. 102]. Якщо ж застава встановлювалась лише на плоди й окремо від головної речі, то чинність правовідношення, на думку С. Романо, була більш слабкою у тому сенсі, що будь-яка зміна юридичного становища плодоносної речі впливала на заставу плодів [1, с. 102].

Таким чином, можна розмежувати момент набуття чинності угоди про заставу (з моменту укладення) та момент виникнення речового права застави (момент набуття у власність відділених плодів). Так само договір купівлі-продажу майбутніх плодів виникає з моменту його укладення, а право власності на плоди виникне вже після їх появи, що підтверджується відомим фрагментом Помпонія, де він пише: «Не можна уявити купівлі-продажу без речі, яка продається. Втім законно купуються майбутні плоди та майбутні діти рабів. У цьому випадку, коли народиться дитина, вважається, що купівлю-продаж здійснено, коли було укладено договір...» (D.18.1.8.). З цього слідує загальний висновок, що всі правочини щодо майбутніх речей мають ретроактивний ефект, тобто, незважаючи на появу речі у майбутньому є чинними ще до її появи, з моменту вчинення правочину.

Нормативне регулювання застави майбутніх речей у сучасному праві України та перспективи. Чинне цивільне передбачає такий предмет застави, як майно, яке стане власністю заствадвця після укладення договору застави, в тому числі продукція, плоди та інші прибутки (майбутній урожай, приплід худоби тощо) (ч. 2 ст. 576 ЦК України, ч. 3 ст. 4 Закону України «Про заставу»). Тобто, на відміну від римського права, яке передбачає заставу лише натуральних плодів (врожаю, приплоду худоби тощо), сучасне право допускає можливість застави також майбутніх фінансових активів (доходів, майбутньої вимоги).

Якщо має місце заставка майна, то цивільне законодавство України відносить також до такої застави приналежності цього майна та невіддільні плоди. Натомість віддільні плоди входитимуть до застави майна тільки у випадках, межах та порядку, передбачених законом чи договором (ст. 5 Закону «Про заставу»). Втім розповсюдження застави на невіддільні від головної речі плоди видається нелогічним, оскільки, якщо об'єкт права ще не сформував-

ся, то і розпорядження щодо нього бути не може. Можна припустити, що законодавець мав на увазі розповсюдження застави як речового права на майбутні плоди, тобто ті, які будуть відділені від головної речі і стануть самостійними об'єктами.

Закон України «Про іпотеку» серед предметів іпотеки називає об'єкт незавершеного будівництва, майнові права на нього, інше нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору, за умови, що іпотекодавець може документально підтвердити право на набуте ним у власність відповідне нерухоме майно у майбутньому. Предметом іпотеки може бути об'єкт житлової нерухомості (у тому числі той, що буде споруджений у майбутньому) (ст. 5). Причому іпотека такого нерухомого майна підлягає державній реєстрації незалежно від того, хто є власником такого майна на час укладення іпотечного договору. Отже, в сучасному цивільному праві допускається встановлення застави речі, яка відсутня в майні боржника на момент обтяження. Саме ж визначення майбутнього об'єкту нерухомості, який може бути предметом іпотеки, надається у спеціальному Законі «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (п. 6 ч. 1 ст.1).

За умовчанням продукція, плоди і доходи від речі, щодо якої встановлено іпотеку, одержує іпотекодавець (ч. 2 ст. 9 Закону України «Про іпотеку»). Це означає, що для розповсюдження іпотеки на майбутні речі, отримані від предмету іпотеки, необхідно встановити окреме застереження в іпотечному договорі. У протилежному випадку іпотекодавець може споживати отримані від предмету іпотеки продукцію, плоди і доходи, на які кредитор не матиме жодних прав. Заставу майбутніх речей передбачає також проєкт Закону України «Про внесення змін до Цивільного кодексу України» (далі – Проєкт). Так, відповідно до визначення, наданого у ч. 1 ст. 554 Проєкту іпотекою є застава нерухомого майна, яке залишають у володінні заставодавця або третьої особи, а також застава об'єкта незавершеного будівництва, застава майбутнього об'єкта нерухомості. Також у ч. 2 ст. 555 Проєкту серед предметів застави називає майно, що заставодавець набуде та/або може набути після виникнення застави (майбутній врожай, приплід худоби тощо).

Разом з тим, у Проєкті запроваджується речове право очікування, яким вважається обмежене речове право, яким суб'єкта наділяють певними правами власника, що засвідчує

його правоможність отримати право власності на нерухоме майно або інше обмежене речове право на майно в майбутньому (ч. 1 ст. 578 Проєкту). Таке право очікування може бути встановлено на нерухоме майно, що буде збудовано (придбане, набуто) у майбутньому або існує на момент установаження права очікування (ч. 2 ст. 538 Проєкту).

Звідси виникає питання, якщо іпотека буде встановлюватись щодо майбутнього об'єкту нерухомості, то її предметом буде вважатись майбутня річ (майбутній об'єкт нерухомості) чи речове право очікування? Наразі немає однозначної відповіді на це питання, оскільки відповідні норми Проєкту потребують у цьому відношенні певного узгодження та уточнення, а для цього має бути запропонована цілісна концепція щодо предмету застави майбутніх активів.

Висновки. Майбутніми речами, щодо яких у римському праві можна було встановити заставу, могли бути плоди (майбутній врожай), приплід худоби, ненароджена дитина рабині. Щодо майбутніх речей встановлювалась лише непосесорна застава – *ripnus conventum*, або іпотека. У класичному римському праві для розповсюдження застави на плоди треба було укласти окрему угоду (або безпосередньо застерегти про це під час встановлення застави на головну річ). Зобов'язальне заставне правовідношення виникало з моменту укладення угоди про заставу, коли плоди ще не були самостійними об'єктами, тобто були не відділені від головної речі (*fructus pendentes*). Речове право застави виникало з моменту відділення плодів від головної речі (*fructus separati*). Тому угоду про заставу майбутніх речей у римському праві можна вважати правочином з відкладальною умовою, яка породжувала заставу як право на річ з моменту появи плодів у майні боржника, тобто з дією на майбутнє (*ex tunc*). Коли встановлювались генеральні іпотеки (на все майно боржника), (наприклад, на всю робочу худобу та інвентар орендаря земельної ділянки, стадо, крамницю (*invecta et illata, grex, taberna*)), то застава поширювалась на нові елементи сукупності речей що вже належать боржнику. Тоді окремого застереження про розповсюдження застави на майбутні плоди від майна не потребувалось і кредитор не повинен був доводити, що майно було у майні (*in bonis*) боржника на момент встановлення застави. Досвід римського права щодо особливостей застави майбутніх речей може і має бути врахований під час побудови сучасної концепції застави майбутніх активів у цивільному праві України.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Romano S. Appunti sul pegno dei frutti nel diritto Romano. Padova : Casa editrice dott, Antonio Milani, 1931. 122 p.
2. Maiorca C. Pegno di di cosa future e pegno di cosa altrui. Milano : Società Editrice Libreria. 1938. 490 p.
3. Verhagen H. L. E. Security and Credit in Roman Law. The historical evolution of pignus and hypotheca. New York : Oxford University Press, 2022. 434 p.
4. Il diritto romano dopo Roma : attraverso le modernità / a cura di Antonio Palma ; contributi di R. Cardilli [and others]. Torino : G. Giappichelli Editore. 2023. 363 p.
5. Pelloso C. L'ombra e la mano del creditore. L'idea di garanzia non possessoria muovendo da Johann Jacob Bachofen. Bologna : Società Editrice il Mulino. 2023. 134 p.
6. Zimmermann R. The Law of Obligations. Roman Foundations of the Civilian Tradition. Cape Town : Juta & Co, Ltd, 1992. 1241 p.
7. Гужва А.М. Особливості договору купівлі-продажу майбутніх речей (emptio rei speratae, emptio spei) у римському праві. Вісник Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна. Серія Право. № 39. 2025 р. – С. 186-193. URL: <https://periodicals.karazin.ua/law/article/view/25802> doi.org/10.26565/2075-1834-2025-39-18
8. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січ. 2003 р. № 435-IV : станом на 5 квіт. 2026 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 05.04.2026).
9. Про заставу : Закон України від 02.10.1992 № 2654-XII : станом на 08.08.2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2654-12#Text> (дата звернення: 05.02.2026).
10. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 № 898-IV : станом на 28.08.2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (дата звернення: 05.02.2026).
11. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому : Закон України від 15.08.2022 № 2518-IX : станом на 31.10.2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text> (дата звернення: 05.02.2026).
12. Верховна Рада України. Проект оновленої Книги 5 Цивільного кодексу України. Офіційний вебпортал парламенту України. URL : <https://www.rada.gov.ua/files/knyga5.pdf> (дата звернення: 05.02.2026).

Стаття надійшла до редакції 10.03.2026
Стаття рекомендована до друку 24.05.2026

Переглянуто 14.04.2026
Опубліковано 30.05.2026

A.M. GUZHVA

PhD, associate professor

Department of Civil Law Disciplines

E-mail: guzhva@karazin.ua ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7813-1455>

V. N. Karazin Kharkiv National University
Kharkiv, 61022, Svobody square, 4

ON THE PROPERTIES OF THE PRINCIPLES OF ADMINISTRATIVE LAW

ANNOTATION. The article, based on the analysis of sources, examines the features of the pledge of future things in Roman law. The issues of the range of objects that can be the subject of such a pledge are clarified, the moment of the occurrence of a pledge on future things, the legal nature of the agreement on the establishment of a pledge on future things, the protection of the parties in the event of a violation of the terms of the pledge by the debtor or creditor, etc.

Roman law is known for the pledge of such things that do not exist in nature at the time of the conclusion of the pledge agreement. Such things included the future harvest, the future offspring of animals, the future child of a slave. The possibility of establishing a pledge on such things is due to the appearance in Roman law of a non-possessory pledge, that is, one that did not provide for the transfer of ownership of the pledged object to the creditor (pignus conventum, or "hypotheca").

Cases of establishing a pledge on future fruits together with the fruit-bearing thing and separately are distinguished in the sources, that is, only on future fruits. In classical Roman law, a separate agreement had to be concluded to extend the pledge to the fruits. In the case of establishing a general mortgage (on all the debtor's property), a separate clause on the extension of the pledge to future fruits from the property was not required.

The obligatory pledge relationship arose from the moment of concluding the pledge agreement, when the fruits were not yet independent objects, that is, they were not separated from the main thing (fructus pendentes). The real right of pledge arose from the moment of separation of the fruits from the main thing (fructus separati). Therefore, an agreement on the pledge of future things in Roman law can be considered to be a transaction with a suspensive condition, which gave rise to the pledge as a right to the thing from the moment the fruits appeared in the debtor's property, that is, with effect on the future (ex tunc).

The experience of Roman law regarding the features of the pledge of future things can and should be taken into account when building the modern concept of the pledge of future assets in the civil law of Ukraine.

KEY WORDS: Roman law, property rights, pledge, mortgage, fruits, pledge of future things.

REFERENCES

1. Romano S. (1931). Appunti sul pegno dei frutti nel diritto Romano. Padova : Casa editrice dott, Antonio Milani. 122 p.
2. Maiorca C. (1938). Pegno di di cosa future e pegno di cosa altrui. Milano : Società Editrice Libreria. 490 p.

3. Verhagen H. L. E. (2022). Security and Credit in Roman Law. The historical evolution of pignus and hypotheca. New York : Oxford University Press. 434 p.
4. Il diritto romano dopo Roma : attraverso le modernità (2023)./ a cura di Antonio Palma; contributi di R. Cardilli [and others]. Torino : G.Giappichelli Editore. 363 p.
5. Pelloso C. (2023). L'ombra e la mano del creditore. L'idea di garanzia non possessoria muovendo da Johann Jacob Bachofen. Bologna : Società Editrice il Mulino. 134 p.
6. Zimmermann R. (1992). The Law of Obligations. Roman Foundations of the Civilian Tradition. Cape Town : Juta & Co, Ltd, 1241 p.
7. Guzhva A.M. (2025). Osoblyvosti dohovoru kupivli-prodazhu maibutnikh rechei (emptio rei speratae, emptio spei) u rymyskomu pravi. Visnyk Kharkivskoho natsionalnoho universytetu imeni V.N. Seriya Pravo. № 39. P. 186-193. URL: <https://periodicals.karazin.ua/law/article/view/25802 doi.org/10.26565/2075-1834-2025-39-18> (in Ukrainian).
8. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy : Zakon Ukrainy vid 16 sich. 2003 r. № 435-IV : stanom na 5 kvit. 2026. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (accessed: 05.02.2026).
9. Pro zastavu : Zakon Ukrainy vid 02.10.1992 № 2654-XII : stanom na 08.08.2025. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2654-12#Text> (accessed: 05.02.2026).
10. Pro ipoteku : Zakon Ukrainy vid 05.06.2003 № 898-IV : stanom na 28.08.2025. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (accessed: 05.02.2026).
11. Pro harantuvannia rechovykh prav na obiekty nerukhomoho maina, yaki budut sporudzeni v maibutnomu : Zakon Ukrainy vid 15.08.2022 № 2518-IX : stanom na 31.10.2025. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text> (accessed: 05.02.2026).
12. Verkhovna Rada Ukrainy. Proiekt onovlenoi Knyhy 5 Tsyvilnoho kodeksu Ukrainy. Ofitsiyniy vebportal parlamentu Ukrainy. URL : <https://www.rada.gov.ua/files/knyga5.pdf> (accessed: 05.02.2026).

The article was received by the editors 10.03.2026
The article is recommended for printing 24.05.2026

The article was revised 14.04.2026
This article published 30.05.2026